

SAVONIA-AMMATTIKORKEAKOULU
LIIKETALOUS, KUOPIO

**UUSI ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAKI OSAKKEENOMISTAJAN JA
TILINTARKASTAJAN NÄKÖKULMASTA**

Jari Vainio & Perttu Rekola
Tradenomin opinnäytetyö
Liiketalouden koulutusohjelma

Helmikuu 2011

SAVONIA-AMMATTIKORKEAKOULU LIIKETALOUS, KUOPIO Koulutusohjelma, suuntautumisvaihtoehto (jos on) Liiketalouden koulutusohjelma, Taloushallinnon ja rahoituksen suuntautumisvaihtoehto		
Tekijä(t) Jari Vainio & Perttu Rekola		
Työn nimi Uusi asunto-osakeyhtiölaki osakkeenomistajan ja tilintarkastajan näkökulmasta		
Työn laji Opinnäytetyö	Päiväys 2.2.2011	Sivumäärä 103 + 7
Työn ohjaaja(t) Liisa Kuopusjärvi		Toimeksiantaja
Tiivistelmä <p>Opinnäytetyön tavoitteena oli esitellä 1.7.2010 voimaantullut asunto-osakeyhtiölaki osakkeenomistajan ja tilintarkastajan näkökulmasta. Työssä keskitytään pääasiassa osakkeenomistajan näkökulmaan ja tilintarkastajan näkökulma on valittu tukemaan sitä. Olemme sisällyttäneet hallituksen ja isännöitsijän osakkeenomistajan näkökulmaan, koska ne liittyvät niin olennaisesti osakkeenomistajaan. Toinen tavoite oli tuoda esille uuden lain olennaisimmat muutokset. Työssä käsitellään niitä lain lukuja, jotka ovat valittujen näkökulmien kannalta kaikkein olennaisimpia. Idea opinnäytetyön aiheelle on saatu Savonia-ammattikorkeakoululta eikä työllä ole toimeksiantajaa.</p> <p>Työn tutkimusosuus toteutettiin kvalitatiivisena eli laadullisena tutkimuksena haastattelemalla neljää Kuopiossa työskentelevää isännöitsijää eri isännöintiyrityksistä. Haastattelut toteutettiin lomakehaastatteluna ja haastatteluissa keskityttiin lain muutoksiin ja siihen miten uusi laki vaikuttaa eri asunto-osakeyhtiön osapuoliin. Kaksi haastattelusta isännöitsijöistä työskenteli valtakunnallisissa isännöintiyrityksissä. Kaksi muuta isännöitsijää työskenteli vain Kuopiossa ja Siilinjärvellä toimivissa isännöintiyrityksissä.</p> <p>Tutkimuksesta selvisi, että uuden asunto-osakeyhtiölain keskeisimmät muutokset ovat osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuuden lisääminen kunnossapitotöihin ja hallituksen velvollisuus esittää yhtiökokouksessa selvitys tulevista viiden vuoden kunnossapitotarpeista. Tutkimuksesta selvisi myös, että isännöitsijän ja hallituksen tehtävät ovat lisääntyneet uuden lain myötä. Lisäksi tilintarkastusvelvollisuutta 30 huoneiston yhtiöissä pidettiin hyvänä asiana ja haastateltavien mielestä kaikissa asunto-osakeyhtiöissä täytyisi olla hyväksytty tilintarkastaja.</p> <p>Työstä on hyötyä etenkin nykyisille ja tuleville asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajille ja sellaisille henkilöille, jotka eivät ole aiemmin tutustuneet asunto-osakeyhtiölakiin. Lukija saa kattavan kuvan uudesta laista ja sen tuomista keskeisimmistä muutoksista. Edellytykset lain muutokselle ovat selkeästi olleet olemassa ja uusi laki ohjaa asunto-osakeyhtiöitä järjestelmällisempään kiinteistöjen ja rakennusten kunnossapitoon. Viittauksia muihin lakeihin on vähennetty ja näin ollen lain luettavuus on selkeytynyt, jolloin tavallisen kansalaisen on helpompi ymmärtää lakia.</p>		
Asiasanat Asunto-osakeyhtiölaki, asunto-osakeyhtiöt, osakkaat, tilintarkastajat		
Huomioitavaa		

SAVONIA UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES UNIT OF BUSINESS AND ADMINISTRATION, KUOPIO Degree Programme, option Degree Programme in Business and Administration, Financial Management and Financing		
Author(s) Jari Vainio & Perttu Rekola		
Title of study The new housing corporation law from the viewpoint of a housing corporation shareholder and an auditor		
Type of project	Date	Pages
Thesis	2.2.2011	103 + 7
Supervisor(s) of study		Executive organisation
Liisa Kuopusjärvi		
Abstract <p>The new housing corporation law came into effect on 1 July 2010. The objective of the thesis was to present the new housing corporation law from the shareholder's and auditor's viewpoint. The thesis focuses mainly on the shareholder's viewpoint and the auditor's viewpoint was chosen to support the main viewpoint. The shareholder's viewpoint also covers housing corporation boards and property managers because they are relevant to the shareholder. The second objective was to present the most important changes of the new law. Only the most essential chapters of the law concerning the chosen viewpoints were dealt with.</p> <p>In the research part of the thesis, a qualitative method was used and four property managers from Kuopio were interviewed. The interview questions were created in advance and dealt with the changes in the law and their effect on the various parties of housing corporation. Two of the property managers worked in nationally operating companies and two worked in companies with regional operations in Kuopio and Siilinjärvi.</p> <p>The research results indicate that one of the main changes in the law was the shareholder's obligation to report on maintenance work that was about to be done in an apartment. Another major change was the obligation of a housing corporation to report at a general meeting on the upcoming maintenance work due in five years. The amount of workload of property managers and housing corporation boards increased because of the change in law. In addition, the auditing obligation of housing corporations consisting of at least 30 apartments was regarded positive although the interviewees thought that all housing corporations should be audited.</p> <p>This thesis is especially useful for present and future housing corporation shareholders and for persons who are not familiar with the housing corporation law. The thesis provides the reader with a comprehensive description of the new law and the most essential changes in it. A need for change in the law clearly existed and the new law leads to more systematic property and building maintenance. References to other laws have been reduced, which has made the new law more readable and easier to understand for ordinary citizens.</p>		
Keywords Housing corporation law, housing corporation, shareholder, auditor		
Note		

SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	7
1.1	Työn tavoitteet ja aiemmat työt	7
1.2	Tutkimusmenetelmä.....	8
1.3	Työn rakenne.....	10
2	TAUSTATIETOA	12
2.1	Asunto-osakeyhtiön asema Suomessa	12
2.1.1	Rakennuskanta	12
2.1.2	Asuminen	14
2.1.3	Asuntojen hinta ja asunto-osakeyhtiöiden talous	15
2.2	Isännöitsijä ja tilintarkastaja.....	18
2.2.1	Isännöitsijä	18
2.2.2	Tilintarkastaja	19
3	LAINSÄÄDÄNTÖ.....	21
3.1	Asunto-osakeyhtiölaki	21
3.2	Kirjanpitolaki	23
3.3	Tilintarkastuslaki.....	24
4	ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAKI OSAKKEENOMISTAJAN NÄKÖKULMASTA	26
4.1	Yhtiöjärjestys	27
4.1.1	Yhtiöjärjestyksen vähimmäissisältö	27
4.1.2	Yhtiöjärjestyksen muuttaminen	28
4.2	Osakkeet.....	28
4.2.1	Osakkeiden tuomat oikeudet ja velvollisuudet	29
4.2.2	Lunastuslauseke	30
4.2.3	Osakkeiden siirrettävyys.....	32
4.2.4	Osakekirja	33
4.2.5	Osakeluettelo ja luetteloiden julkisuus	33
4.2.6	Varainsiirtovero	35
4.3	Vastikkeet.....	35
4.3.1	Yhtiövastikkeen määrä ja maksuvelvollisuus.....	35
4.3.2	Yhtiövastikkeella katettavat menot.....	36
4.3.3	Erilaiset yhtiövastikkeet.....	39
4.3.4	Maksuperuste ja sen muuttaminen.....	40
4.3.5	Vastuu vanhan omistajan maksulaiminlyönneistä.....	41

4.4	Hallitus ja isännöitsijä.....	41
4.4.1	Hallituksen tehtävät ja päätöksenteko	42
4.4.2	Hallituksen jäsenet, jäsenen valinta ja toimikausi	46
4.4.3	Isännöitsijän tehtävät	46
4.4.4	Isännöitsijäntodistuksen ylläpitäminen.....	48
4.4.5	Kunnossapito- ja muutostyöilmoitusten säilyttäminen.....	49
4.4.6	Isännöitsijä ja isännöitsijän valinta	51
4.5	Yhtiökokous	52
4.5.1	Osallistumisoikeus	52
4.5.2	Yhtiökokouksessa käsiteltävät asiat	54
4.5.3	Päätös kunnossapidosta, uudistuksesta ja hyvityksestä	56
4.5.4	Yhtiöjärjestyksen muuttaminen	58
4.5.5	Yksinkertainen enemmistöpäätös ja määräenemmistöpäätös.....	58
4.5.6	Äänileikkuri ja esteellisyys.....	59
4.5.7	Kokousmenettely	60
4.6	Kunnossapito.....	61
4.6.1	Osakkaan kunnossapitovastuu	62
4.6.2	Osakkaan ilmoitusvelvollisuus ja ilmoituksen sisältö	64
4.6.3	Ilmoituksen kustannukset ja asetettavat ehdot.....	66
4.6.4	Kunnossapitotyön valvonta	67
4.6.5	Yhtiön kunnossapitovastuu.....	69
4.6.6	Kunnossapitotyön teettäminen yhtiön kustannuksella.....	71
4.6.7	Yhtiön ilmoitusvelvollisuus.....	72
4.7	Muutostyöt	72
4.7.1	Muutostyöt osakehuoneistossa	72
4.7.2	Ilmoitus muutostyöstä.....	73
4.7.3	Muutostyön ehdot, kieltäminen ja aloittaminen	74
4.7.4	Yhtiöjärjestyksen muuttaminen, viranomaisen lupa ja muutostyön valvonta	76
4.7.5	Hissin jälkiasennus	77
4.7.6	Hissin jälkiasennuksen kustannuksien jakaminen	79
5	ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAKI TILINTARKASTAJAN NÄKÖKULMASTA	82
5.1	Tilintarkastus.....	82
5.1.1	Tilintarkastusvelvollisuus	82
5.1.2	Tilintarkastajan valinta ja kelpoisuus	84
5.1.3	Tilintarkastuksen sisältö	84
5.2	Toiminnantarkastus.....	85
5.2.1	Valintavelvollisuus	85
5.2.2	Kelpoisuus ja riippumattomuus	87
5.2.3	Toiminnantarkastus.....	88
5.2.4	Toiminnantarkastuskertomus.....	89

6	TULOKSET.....	90
7	POHDINTA.....	94
	LÄHTEET	99
	LIITE 1 Haastattelulomake	104
	LIITE 2 Asunto-osakeyhtiölain sisältö.....	107
	LIITE 3 Isännöitsijäntodistuksen sisältövaatimukset	108
	LIITE 4 Varsinaisen yhtiökokouksen lain mukainen sisältö.....	109
	LIITE 5 Hissin jälkiasennuksen kustannusten jako.....	110

1 JOHDANTO

Lähes puolet suomalaisista asuu asunto-osakeyhtiöissä (Jauhiainen ym. 2010, V). Asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka rakennuksien huoneistojen pinta-alasta puolet on asuinkäytössä. Asunto-osakeyhtiö voi muodostua yhdestä tai useammasta rakennuksesta. Rakennuksia voivat olla omakotitalot ja paritalot, mutta yleisimmin asunto-osakeyhtiöt muodostuvat rivi- tai kerrostaloista. Asunto-osakeyhtiön osakkeella saa oikeuden hallita huoneistoa ja muita kyseiseen osakkeeseen yhtiöjärjestyksessä liitettyjä tiloja. Asuinhuoneistosta ja muista osakkeeseen tai osakeryhmään liitetyistä tiloista käytetään usein käsitettä osakehuoneisto. Asunto-osakeyhtiössä voi olla myös liikehuoneistoja, jotka eivät siis ole asuinkäytössä. Osakkeenomistajalla on oikeuksia ja velvollisuuksia. Tärkein velvollisuus on maksaa vastiketta, joka siis ei ole maksu huoneiston käyttämisestä vaan sillä katetaan yhtiön kulut. Asunto-osakeyhtiön isoista asioista päätetään yhtiökokouksessa, jonne osakkeenomistajalla on oikeus osallistua sekä käyttää siellä puheoikeutta ja äänestää. Asunto-osakeyhtiön hallintoa hoitaa hallitus sekä isännöitsijä, jos yhtiöön on isännöitsijä valittu.

Asunto-osakeyhtiöitä koskeva olennaisin laki on asunto-osakeyhtiölaki (1599/2009), joka tuli voimaan 1.7.2010 korvaten vanhan asunto-osakeyhtiölain (809/1991). Tässä opinnäytetyössä käsitellään uutta lakia ja lain keskeisimpiä muutoksia.

Tällä työllä ei ole toimeksiantajaa, vaan idea opinnäytetyön aiheelle saatiin Savonia-ammattikorkeakoululta. Aihe vaikutti heti mielenkiintoiselle, koska se oli hyvin ajankohtainen ja se vaikutti haastavalle. Lisäksi siitä olisi hyötyä käytännön elämässä ja mahdollisesti myös työelämässä. Kummallakaan meistä ei ennen työn tekemistä ollut juuri kokemusta asunto-osakeyhtiölaista tai asunto-osakeyhtiössä asumisesta, joten aihe antoi mahdollisuuden oppia jotain uutta asiasta, joka on hyvin keskeinen suomalaisten elämässä.

1.1 Työn tavoitteet ja aiemmat työt

Ensimmäinen työmme tavoite on esitellä uusi asunto-osakeyhtiölaki osakkeenomistajan ja tilintarkastajan näkökulmasta. Olemme valinneet osakkeenomistajan näkökulman työn keskeiseksi näkökulmaksi ja sitä käsitellään huomattavasti enemmän

tässä työssä. Osakkeenomistajan näkökulmassa käsittelemme myös hallitusta ja isännöitsijää, koska ne ovat osakkeenomistajan kannalta tärkeitä osapuolia asunto-osakeyhtiössä. Näkökulman valintaan vaikutti se, että huomattava osa suomalaisista asuu asunto-osakeyhtiöiden omistamissa rakennuksissa. Tästä syystä koimme mielenkiintoiseksi valita näkökulma kohderyhmän perusteella, jotta työstä hyötyisi mahdollisimman moni. Lisäksi osakkeenomistajan näkökulma kiinnosti meitä, koska olemme itsekin mahdollisesti osakkeenomistajia tulevaisuudessa. Toisen näkökulman eli tilintarkastuksen valitsimme tukemaan osakkeenomistajan näkökulmaa. Tilintarkastus liittyy välittömästi asunto-osakeyhtiöön ja osakkeenomistajaan yhtiön talouden ja hallinnon tarkastamisen kautta. Tilintarkastuksen merkittävyyttä lisää myös se, että osake asunto-osakeyhtiössä on monesti kansalaisen suurin varallisuuserä. Työmme teoriaosuus perustuu niihin lain lukuihin, jotka ovat olennaisimpia valitsemiemme näkökulmien kannalta.

Toinen tavoitteemme on tuoda esille uuden lain suurimmat ja olennaisimmat muutokset. Tämä auttaa lukijaa hahmottamaan sen, mitä laissa on muuttunut ja miten se käytännössä vaikuttaa eri asioihin asunto-osakeyhtiössä kuten esimerkiksi asumiseen ja yhtiön toimintaan.

Uuteen asunto-osakeyhtiölakiin liittyen on tehty muutamia opinnäytetöitä vuoden 2010 aikana. Melkein kaikki työt on tehty keväällä ennen lain voimaantuloa ja ne käsittelevät lakia yhden tai useamman osapuolen näkökulmasta. **Iida Eerola (2010)** on tehnyt opinnäytetyön uudesta asunto-osakeyhtiölaista ja sen vaikutuksesta isännöitsijään ja tilintarkastajaan. **Maria Litmanen (2010)** on tehnyt työn uuden lain vaikutuksista isännöitsijän työhön ja **Pasi Paakala (2010)** on tehnyt työn osakkeenomistajan, hallituksen ja isännöitsijän näkökulmasta. Uusin opinnäytetöistä on **Pirjo-Riitta Heimon (2010)** tekemä työ, joka käsittelee uutta lakia kuluttajan näkökulmasta.

1.2 Tutkimusmenetelmä

Työmme tutkimuksen päätimme toteuttaa kvalitatiivisella eli laadullisella menetelmällä haastattelemalla neljää isännöitsijää eri isännöintiyrityksistä Kuopiossa. Isännöitsijät esitellään lyhyesti kappaleessa 1.2, mutta haastatteluiden tulokset käsitellään tässä työssä anonyymisti, koska on tarkoituksenmukaista tuoda esille vastaukset eikä sitä, kuka kysymyksiin on vastannut. Haastateltaville on kuitenkin annettu tuloksien yhtey-

dessä esitettävät omat numerot (H1, H2, H3 ja H4), joilla ilmaistaan, kenen haastattel-tavan mielipiteestä on kyse. Tällöin lukija voi verrata keskenään jonkun tietyn haasta-teltavan näkemyksiä eri asioissa ilman, että isännöitsijän henkilöllisyys paljastuu. Us-koimme, että laadullisella menetelmällä eli haastattelemalla saisimme huomattavasti syvällisempiä vastauksia kuin esimerkiksi lomakekyselyllä. Halusimme keskittyä vas-tausten laatuun emmekä niiden määrään ja lisäksi haastattelemalla meillä oli mahdol-lisuus esittää lisäkysymyksiä sekä täsmentää niitä. Laadulliselle tutkimukselle onkin ominaista, että tutkittavia on huomattavasti vähemmän kuin määrällisessä tutkimuk- sessa ja lisäksi tutkittavat voidaan valita harkitusta eikä satunnaisesti. Mielestämme haastattelu oli myös paras vaihtoehto, kun halusimme selvittää tutkittavien mielipitei- tä, näkemyksiä ja kokemuksia.

Haastattelumenetelmiä on useita samoin kuin menetelmistä käytettäviä nimikkeitä. Yleisimmin esille tulevia menetelmiä ovat muun muassa lomakehaastattelu, teema- haastattelu eli puolistrukturoitu haastattelu ja strukturoimaton haastattelu eli avoin haastattelu. (Hirsjärvi & Hurme 2001, 43 – 47.) Haastattelut toteutimme lomakehaas- tatteluina ja haastattelukysymykset ovat nähtävissä tämän työn liitteessä 1. Halusimme toteuttaa haastattelut vasta sitten, kun olimme tehneet suurimman osan työn teo- riaosuudesta, millä varmistimme sen, että meillä oli riittävä teoriapohja haastatteluissa käsiteltävistä asioista. Lomakehaastattelun valintaa puolsi nimenomaan se, että teo- riaosuuden tekemisen myötä tiesimme selvästi, mitä asioita halusimme haastatteluissa selvittää.

Haastattelukysymyksiä muodostimme kaikista näkökulmiamme koskevista lain lu- vuista, jotka voidaan myös käsittää haastatteluiden teemoina. Emme halunneet keskit- tyä haastatteluissa mihinkään tiettyyn teemaan, mutta osa teemoista sisälsi kuitenkin enemmän kysymyksiä kuin toiset. Osa kysymyksistä sisälsi valmiit vastausvaihtoeh- dot ja osa kysymyksistä oli avoimempia. Tarvittaessa esitimme myös täydentäviä ala- kysymyksiä. Tarkoituksena oli, että haastateltavat kertoisivat kattavasti kysyttävästä asiasta ja perustelisivat vastaustaan, vaikka kysymys sisälsikin vastausvaihtoehdon. Kysymykset lähetimme etukäteen haastateltaville, jotta he voisivat perehtyä haastatte- luiden aiheisiin ja saisimme kattavampia vastauksia.

Haastateltaviksi suostui neljä isännöitsijää eri yrityksistä: Pekka Rousu (Realia Isän- nöinti Oy), Pekka Hirsjärvi (Avara isännöinti Oy), Risto Lammentausta (Kuopion

Talokeskus Oy) ja Pekka Rantala (Aktiiva Oy Isännöintipalvelu). Realia Isännöinti ja Avara Isännöinti ovat valtakunnallisesti eri paikkakunnille levinneitä isännöintipalveluita tarjoavia yrityksiä. Realia Isännöinti toimii 80 paikkakunnalla ja isännöi 135 000 kotia. Avara Isännöinti toimii 18 paikkakunnalla ja isännöi noin 60 000 asuntoa. (Avara Isännöinti 2010, Realia Isännöinti 2010.) Kuopion Talokeskus ja Aktiiva Isännöintipalvelu puolestaan toimivat vain Kuopiossa ja Siilinjärvellä.

Haastattelut toteutettiin vuoden 2010 lokakuussa viikolla 41. Haastattelut tapahtuivat isännöitsijöiden toimistoissa ja olimme aina molemmat haastattelemassa. Kaikki haastattelut nauhoitettiin sanelulaitteella, mutta otimme myös muistiinpanoja haastatteluiden aikana varmuuden vuoksi, koska sanelulaite oli vanha ja nauhoitti kasetille. Nauhoitetut haastattelut litteroitiin haastattelua seuraavien kahden viikon aikana. Ongelmia aiheutti hieman nauhoituslaitteen vanhanaikaisuus, jolloin vastauksista oli välillä hieman vaikea saada selvää, mutta haastatteluiden muuttaminen digitaaliseen muotoon helpotti litterointia huomattavasti.

1.3 Työn rakenne

Tämä työ on jaettu seitsemään pääkappaleeseen. Kappaleessa 2 käsitellään asunto-osakeyhtiöön liittyviä tekijöitä: rakennuskantaa, asumista, asuntojen hintaa ja asunto-osakeyhtiön taloutta sekä isännöitsijää ja tilintarkastajaa. Kappaleessa tuodaan esille myös tilastotietoa kyseisistä asioista sekä tietoa, joka auttaa lukijaa ymmärtämään asunto-osakeyhtiöön liittyviä asioita. Kappaleessa 3 esitellään asunto-osakeyhtiölakia yleisesti sekä lain valmistelua. Lisäksi kappaleessa 3 esitellään tilintarkastus- ja kirjanpitolait asetuksineen.

Työn kappaleet 4 ja 5 on jaoteltu työn näkökulmien mukaisesti. Kappaleessa 4 käsitellään olennaisimpia osakkeenomistajaan liittyviä lain lukuja, jotka käsittelevät yhtiöjärjestystä, osakkeita, yhtiövästikettä, hallitusta ja isännöitsijää, yhtiökokousta sekä kunnossapitoa ja muutostöitä. Kappaleessa 5 käsitellään tilintarkastusta ja toiminnantarkastusta. Tekemämme laadullisen tutkimuksen tulokset esitetään työssä niin sanottua **vetoketjumallia** käyttäen eli kutakin teoriaosuuden alakappaletta koskevat tulokset on esitetty kyseisten kappaleiden lopussa. Vetoketjumallin ansiosta lukijan on helpompi yhdistää tulokset teoriaan.

Kappaleeseen 6 on koottu tutkimuksen olennaisimmat tulokset. Työtä koskeva pohdinta on 7.kappaleessa. Tässä kappaleessa pohdimme muun muassa työlle asetettujen tavoitteiden toteutumista, työn tuloksia ja jatkokehitysideoita.

2 TAUSTATIIETOA

Tässä kappaleessa käsitellään erilaisia asunto-osakeyhtiöön ja asumiseen liittyviä asioita, joista tuodaan esille myös oleellisia tilastotietoja. Kappale auttaa lukijaa hahmottamaan asunto-osakeyhtiömuotoista asumista Suomessa. Kappaleessa 2.1 käsitellään asunto-osakeyhtiöön liittyviä tilastotietoja ja kappaleessa 2.2 käsitellään asunto-osakeyhtiöön olennaisesti liittyviä osapuolia eli isännöitsijää ja tilintarkastajaa.

2.1 Asunto-osakeyhtiön asema Suomessa

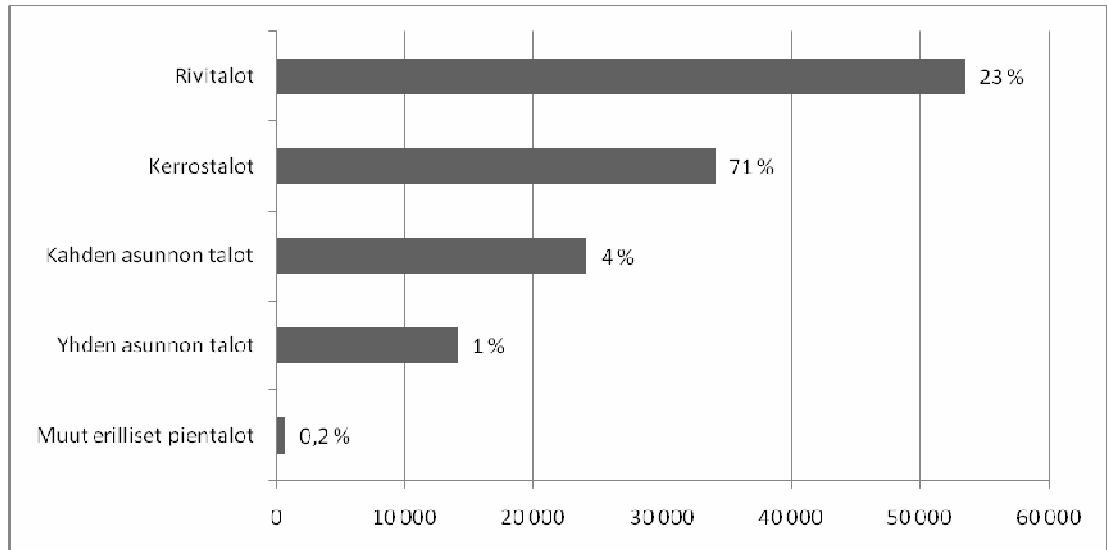
Vuoden 2008 lopussa Suomessa oli Patentti- ja rekisterihallituksen mukaan 80 441 asunto-osakeyhtiötä. Maantieteellisesti asunto-osakeyhtiöt jakautuivat seuraavasti: noin 28 % asunto-osakeyhtiöistä oli pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa oli kummassakin noin 8 %, Oulussa, Porin ja Rauman seudulla, Kuopiossa ja Jyväskylässä oli kaikissa noin 4 – 6 % ja Seinäjoella, Kotkassa, Hämeenlinnassa ja Lahdessa oli kussakin vähän yli 3 %. Vuosien 1999 – 2007 välillä perustettiin vuosittain noin 1 360 uutta asunto-osakeyhtiötä. Kyseisenä aikana puolestaan purettiin noin 210 yhtiötä vuodessa. Purkautumisen suurin syy oli sulautuminen. (HE 24/2009, 8.)

2.1.1 Rakennuskanta

Suomen rakennuskannassa oli vuoden 2007 lopussa 1 071 800 asuinrakennusta. Näissä rakennuksissa oli yhteensä 2 664 700 asuntoa, joista asunto-osakeyhtiöissä oli 43,6 %. Asunto-osakeyhtiöissä oli 67,0 % asunnoista, jotka olivat kahden tai useamman asunnon rakennuksissa tai pientaloyhteisöissä. Rakennuskannassa yhden asunnon taloja kaikista asuinrakennuksista oli 876 500 ja kahden asunnon taloja 64 720. Rivitaloja oli 73 260 (377 540 asuntoa) ja kerrostaloja oli 54 500 (1 204 220 asuntoa). Näiden lisäksi muita erillisiä pientaloja oli 2 820 ja niissä oli 9 310 asuntoa. (HE 24/2009, 8.)

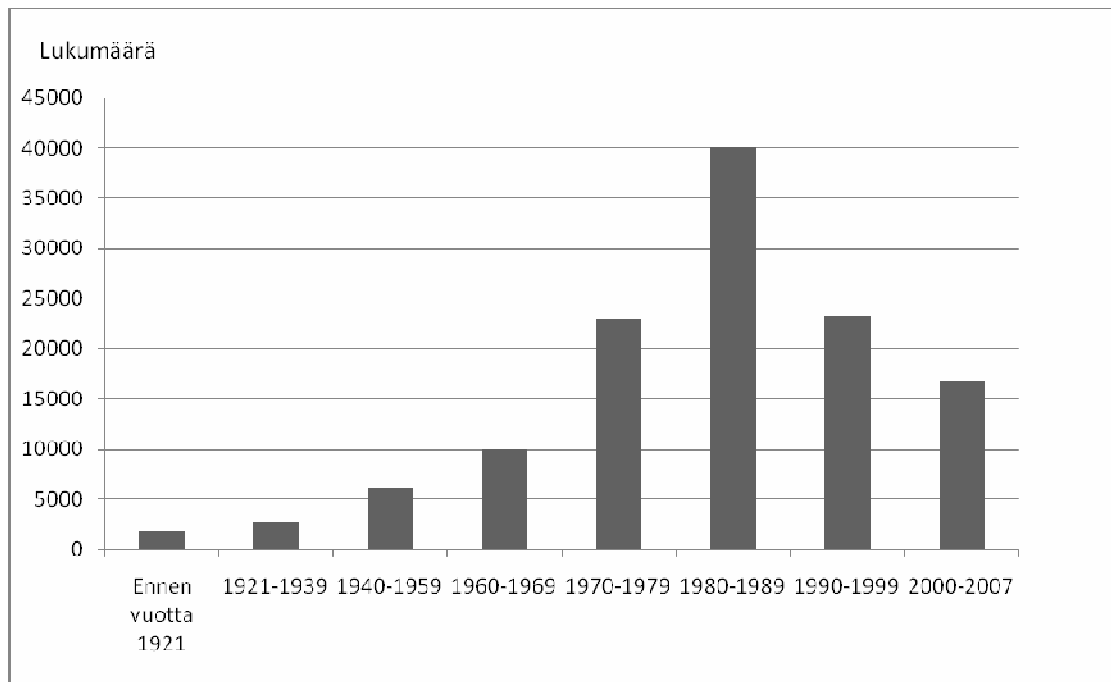
Kuviosta 1 on nähtävissä asunto-osakeyhtiöiden omistamien rakennuksien lukumäärät talotyyppin mukaan vuoden 2007 lopussa. Kuviosta nähdään myös kussakin talotyyppissä olevien asuntojen prosenttiosuudet kaikista asunto-osakeyhtiöiden asunnoista. Kaikista Suomen asuinrakennuksista oli asunto-osakeyhtiöissä 126 280 kappaletta. Nämä rakennukset sisälsivät yhteensä 1 162 890 asuntoa. Yhden asunnon taloja oli 14 020 ja kahden asunnon taloja oli 24 060. Asunto-osakeyhtiöillä oli rivitaloja 53 460 (270 460

asuntoa) ja kerrostaloja 34 060 (824 070 asuntoa). Näiden lisäksi asunto-osakeyhtiöillä oli muita erillisiä pientaloja 669 kappaletta (2 730 asuntoa). (HE 24/2009, 8.)



Kuvio 1. Asunto-osakeyhtiöiden omistamien asuinrakennuksien lukumäärä talotyyppin mukaan sekä prosenttiosuudet asuntojen lukumäärästä vuoden 2007 lopussa (HE 24/2009, 8).

Vuoden 2007 lopussa asunto-osakeyhtiöiden omistamissa rakennuksissa olevista asunnoista oli rakennettu yli puolet (63,2 %) vuosien 1960 – 1990 välillä, mikä on myös nähtävissä kuviosta 2. Ennen vuotta 1921 valmistuneita rakennuksia oli 1 800 (21 000 asuntoa). Vuosien 1921 – 1939 välillä valmistui 2 700 rakennusta (55 700 asuntoa), vuosien 1940 – 1959 välillä 6 200 rakennusta (101 600 asuntoa), 1960-luvulla 10 000 rakennusta (199 000 asuntoa), 1970-luvulla 23 000 rakennusta (292 300 asuntoa), 1980-luvulla 40 100 rakennusta (230 500 asuntoa), 1990-luvulla 23 300 rakennusta (129 000 asuntoa) ja vuosien 2000 – 2007 välillä 16 800 rakennusta (110 700 asuntoa). (HE 24/2009, 8.)



Kuvio 2. *Asunto-osakeyhtiöiden omistamat rakennukset valmistumisvuoden mukaan vuoden 2007 lopussa (HE 24/2009, 8).*

2.1.2 Asuminen

Tilastokeskuksen tietojen mukaan vuoden 2009 lopussa noin 51 % niin sanotusta asuntoväestöstä (noin 5 242 000 ihmistä) asui erillisissä pientaloissa. Rivitaloja oli Suomessa tuolloin 75 600 (noin 380 000 asuntoa), joissa asui noin 669 000 ihmistä, joka on asuntoväestöstä noin 13 %. Asuinkerrostaloja puolestaan oli noin 56 200 (1 221 000 asuntoa), joissa asui noin 1 772 000 ihmistä eli noin 34 % asuntoväestöstä. Näissä asuinkerrostaloissa asuvat ihmiset jakautui kerrosluvun mukaan seuraavasti: 1 – 2 kerroksisissa kerrostaloissa asui noin 11 %, 3 – 9 kerroksisissa noin 87 % ja yli 9 kerroksisissa kerrostaloissa asui vain 1 %. (Tilastokeskus 2010a.)

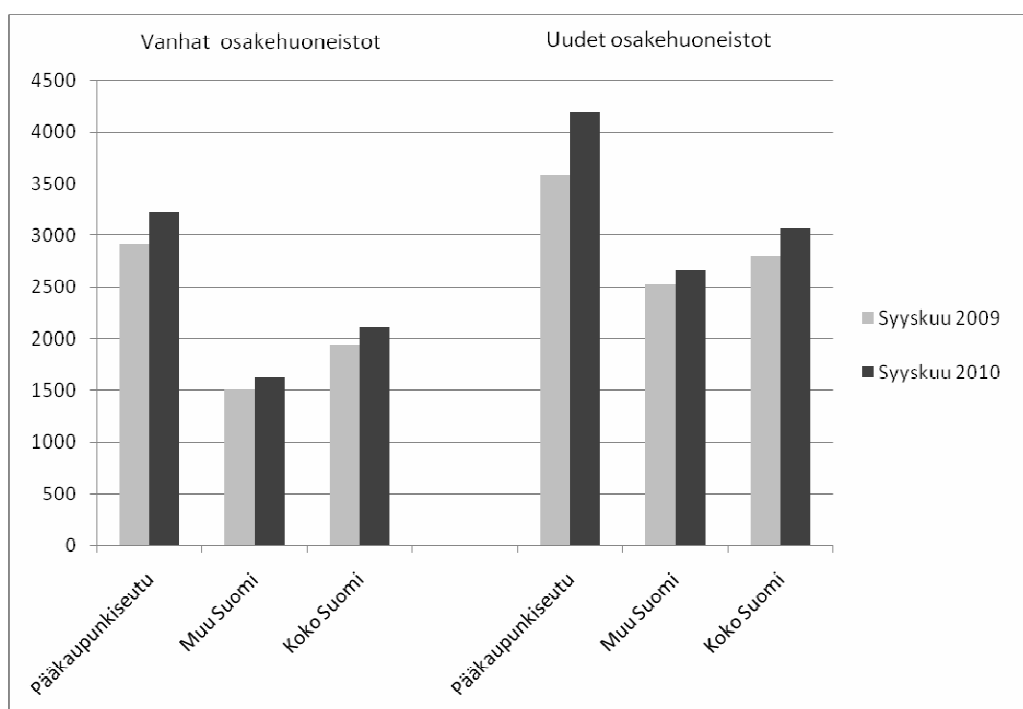
Vuoden 2009 lopussa Suomessa oli noin 2 517 000 asutokuntaa. Asutokunta voidaan määritellä siten, että kaikki vakituisesti samassa asunnossa asuvat ihmiset muodostavat yhden asutokunnan. Vuonna 2009 asutokuntien määrä lisääntyi noin 18 000 kappaleella. Tämä johtui pääosin yksinasuvien sekä kaksinasuvien määrän lisääntymisestä. Suunta on ollut sama jo pitkän aikaa. Asutokunnan keskikoko on pienentynyt Suomessa 1960-luvulta asti. Yksin- ja kaksinasuvien määrä on lisääntynyt koko tuon ajan. Vielä 1980-luvulle asti kolmen hengen ja sitä suuremmat asutokunnat kas-

voivat ja etenkin kolmen henkilön asuinkunnat kasvoivat vielä vuonna 1985, mutta sen jälkeen suunta vaihtui laskuun. (Tilastokeskus 2010b.)

2.1.3 Asuntojen hinta ja asunto-osakeyhtiöiden talous

Suomessa rivi- ja ketjutalojen sekä kerrostalojen asuntojen keskimääräinen koko ei ole juuri muuttunut viimeisen kymmenen vuoden aikana. Vuonna 2009 rivi- ja ketjutalojen asuntojen keskimääräinen pinta-ala oli 71,1 neliometriä. Vastaavasti asuinkerrostalojen keskimääräinen pinta-ala oli 56,6 neliometriä. (Tilastokeskus 2010b.)

Kuviosta 3 selviää vanhojen ja uusien kerros- ja rivitaloasuntojen neliöhintojen kehitys vuoden 2009 syyskuusta vuoden 2010 syyskuuhun. Vanha asunto on sellainen asunto, joka ei ole valmistunut tarkasteluvuonna tai sitä edeltävänä vuonna. Uusi asunto on puolestaan tarkasteluvuonna valmistunut tai sitä edeltävänä vuonna valmistunut asunto, joka myydään ensimmäistä kertaa. Vanhojen asuntojen keskimääräinen neliöhinta oli vuoden 2010 syyskuussa pääkaupunkiseudulla 3 224 euroa, muualla Suomessa 1 617 euroa ja koko Suomessa 2 117 euroa. Uusien asuntojen keskimääräinen neliöhinta oli vuoden 2010 syyskuussa pääkaupunkiseudulla 4 185 euroa, muualla Suomessa 2 666 euroa ja koko Suomessa 3 068 euroa. Vanhojen asuntojen hinnat nousivat vuoden takaisin hintoihin nähden koko maassa 7,8 %. Vastaavasti uusien asuntojen hinnat nousivat vuoden takaisin hintoihin nähden koko maassa 11,2 %. Lukuun ottamatta vuotta 2008 ovat asuntojen hinnat nousseet vuodesta 2005 lähtien tilastokeskuksen hintaindeksin mukaan. (Tilastokeskus 2010c.)



Kuvio 3. Vanhojen ja uusien osakehuoneistojen keskimääräiset neliöhinnat (euroa/neliömetri) alueittain vuonna 2009 ja 2010 (Tilastokeskus 2009b; Tilastokeskus 2010c).

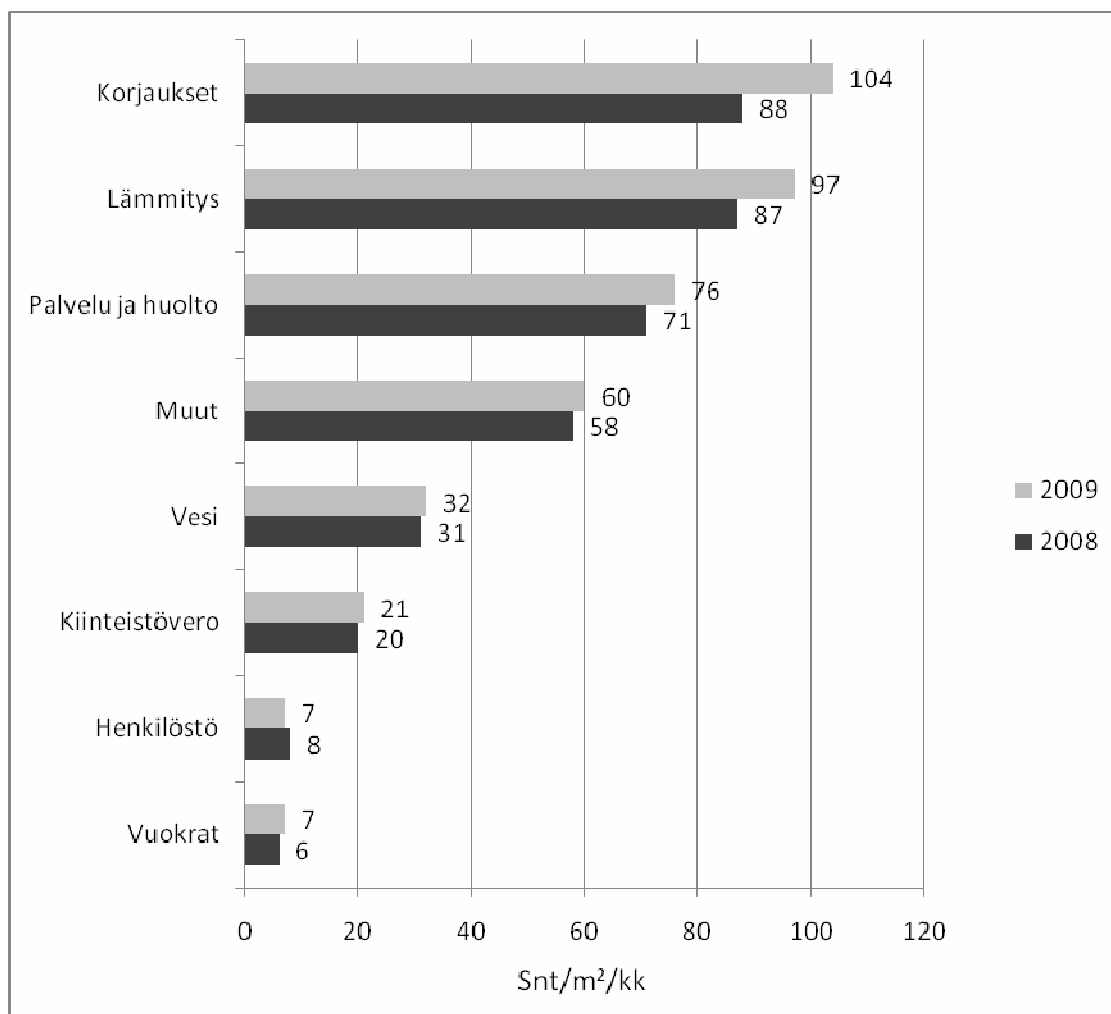
Asunto-osakeyhtiöissä osakkeenomistajat maksavat vastiketta yhtiön kulujen kattamiseksi. Taulukossa 1 on selvitetty keskimääräisiä vastikkeitä Suomessa vuonna 2009. Taulukosta nähdään, että rivitalojen hoito- ja pääomavastikkeet eivät vaihtelee huomattavasti alueittain. Pääkaupunkiseudulla nämä vastikkeet ovat kuitenkin hieman muuta Suomea korkeammat. Kerrostalojen hoito- ja pääomavastikkeiden kohdalla vaihtelua on merkittävästi pääkaupunkiseudun ja muun Suomen välillä. Pelkästään hoitovastikkeissa 50 senttiä korkeampi vastike aiheuttaa keskikokoisessa 50 neliön huoneistossa 300 euron lisälaskun vuodessa.

Taulukko 1. Asunto-osakeyhtiöiden hoito- ja pääomavastikkeet talotyypeittäin vuonna 2009 (senttiä/neliö/kuukausi) (Tilastokeskus 2010d).

Suuralue	Hoitovastikkeet		Pääomavastikkeet	
	Kerrostalot	Rivitalot	Kerrostalot	Rivitalot
Pääkaupunkiseutu	358	234	92	36
Muu Suomi	308	223	59	31
Koko maa	322	225	68	32

Kuviosta 4 nähdään kerrostaloasunto-osakeyhtiöiden hoitokulut vuosien 2008 ja 2009 välisenä aikana. Hoitokulut muodostuvat muun muassa kiinteistön ja rakennuksen kunnossapitoon, huoltoon ja asumiseen liittyvien perustoimintojen kustannuksista. Tavallisesti hoitokulujen kattamiseen perittävän vastikkeen määrästä päätetään vuosittain yhtiökokouksessa talousarvion pohjalta.

Suomessa kerrostaloasunto-osakeyhtiöiden hoitokulut vuonna 2009 olivat keskimäärin 4,04 euroa neliöltä kuukaudessa ja edellisvuodesta ne kohosivat melkein 9,0 %. Eniten nousivat korjauskulut (18,2 %), jotka olivat myös suurin menoerä (26,0 %). Huomattavia hoitokuluja aiheuttivat myös lämmitys sekä palvelu ja huolto. (Tilastokeskus 2010d.)



Kuvio 4. Kerrostaloasunto-osakeyhtiöiden hoitokulut 2008 – 2009 (senttiä/neliö/kuukausi) (Tilastokeskus 2010d).

Kerrostaloasunto-osakeyhtiöiden merkittävin tulonlähde vuonna 2009 oli hoitovastikkeet, joihin kuului vesimaksut. Hoitovastikkeet olivat vuonna 2009 keskimäärin 3,51 euroa neliöltä kuukaudessa ja ne nousivat edellisvuodesta 5,8 %. Kerrostaloasunto-osakeyhtiöiden tuotoista hoitovastikkeet muodostivat 84,0 %. Muita tuottoja muodostivat vuokrat (6,3 %) ja käyttökorvaukset (9,1 %). Vuodesta 2008 tuotot nousivat 6,7 %. (Tilastokeskus 2010d.)

2.2 Isännöitsijä ja tilintarkastaja

Asunto-osakeyhtiössä hallitus valitsee isännöitsijän, jos isännöitsijä on päätetty valita yhtiöön. Isännöitsijä hoitaa yhtiön päivittäistä hallintoa ja hoitaa asioita myös hallituksen kanssa ja hallituksen ohjeiden mukaisesti. Isännöitsijän toimintaa voivat myös ohjata yhtiökokous ja yhtiöjärjestys. Tilintarkastajan valitsee puolestaan yhtiökokous. Tilintarkastuksella varmistetaan muun muassa siitä, että tilinpäätös ja kirjanpito on tehty oikein ja ne vastaavat toisiaan ja että asunto-osakeyhtiön omaisuutta on käytetty oikein.

2.2.1 Isännöitsijä

Viimeisen kymmenen vuoden aikana isännöitsijäkoulutus on lisääntynyt. Isännöitsijän peruskoulutuksena voi hyvin olla liiketalouden tai tekniikan koulutus. Ammattikorkeakouluista esimerkiksi Haaga-Helia ja Metropolia sekä Kajaanin, Turun ja Tampereen ammattikorkeakoulut tarjoavat tradenomi- ja insinööriopiskelijoille mahdollisuuden opiskella isännöinnin ja kiinteistöjohtamisen opintoja osana koulutustaan. Lisäksi Hämeen, Mikkelin ja Oulun ammattikorkeakouluissa voi opiskella teknistä isännöintiä. (Litmanen 2010, 12.)

Kiinteistöalan koulutuskeskus (KIINKO) tarjoaa mahdollisuuden suorittaa isännöitsijäkoulutuksia ja -tutkintoja. KIINKO:n tutkinnoissa voi peruskoulutuksena olla ammattikorkeakoulututkinto ja jotkin tutkinnoista edellyttävätkin sitä. KIINKO tarjoaa isännöitsijän ammattitutkinnon, joka sopii sekä alalle aikovalle että alalla jo toimivalle henkilölle. Isännöitsijän ammattitutkinto antaa pätevyyden toimia asuinkiinteistöjen isännöitsijän tehtävissä. KIINKO:n tutkintoihin kuuluu myös isännöitsijän koulutus ja tutkinto eli ITS, joka edellyttää isännöitsijän ammattitutkinnon suorittamista tai vähintään opisto- tai ammattikorkeakoulutasoisen tutkinnon suorittamista. Lisäksi ITS-

tutkintoon vaaditaan vuoden kokemus isännöitsijän tehtävistä tai viiden vuoden kokemus kiinteistöalalta. ITS-tutkinto antaa pätevyyden toimia asuinkiinteistön lisäksi liikekiinteistön isännöitsijän tehtävissä. Päätoiminen isännöitsijä voi myös suorittaa AIT-tutkinnon eli ammatti-isännöitsijän koulutus ja tutkinto. AIT-tutkinnon vaatimuksena on kahden vuoden päätoimisen isännöitsijän kokemus tai kiinteistöalalta vastaavista tehtävistä viiden vuoden kokemus. Tutkinto edellyttää myös ITS-koulutusta tai opisto- tai ammattikorkeakoulutasoista tutkintoa. AIT-tutkinto antaa tutkinnoista laajimmat pätevyydet. AIT-tutkinnon suorittanut isännöitsijä voi toimia vaativien asuin- ja liikekiinteistöjen isännöinnin lisäksi muun muassa isännöitsijätoimiston johdon ja kiinteistöpäällikön tehtävissä. (Litmanen 2010, 12 – 13.)

Oikeusministeriö teki kyselyn vuonna 2008 asunto-osakeyhtiöiden hallituksille. Kyselyn perusteella selvisi, että 92 %:ssa yhtiöistä oli isännöitsijä. Vastaavasti 88 % vastanneiden yhtiöiden isännöitsijöistä oli käytännössä yrityksiä, joista lähes kaikki (97 %) oli ammatti-isännöitsijöitä. Vastanneiden yhtiöiden isännöitsijöistä noin 11 % oli yhtiöiden osakkaita. Kyselyn tuloksista selvisi myös, että talotyypillä ja yhtiön koolla on merkitystä isännöitsijän valinnassa. Isännöitsijä oli kerrostaloyhtiöissä 97 %:ssa, rivitaloyhtiöissä 87 %:ssa ja muissa pientaloissa 75 %:ssa. Isännöitsijä oli 1 – 5 huoneiston yhtiöissä 57 %:ssa, mutta jo 11 huoneiston tai sitä suuremmissa yhtiöissä isännöitsijä oli 95 – 100 %:ssa. Suomen Isännöintiliiton edustajan arvion mukaan Suomessa on noin 2500 päätoimista isännöitsijää. (HE 24/2009, 8 – 10.)

2.2.2 Tilintarkastaja

Tilintarkastajien nimikkeitä ovat HTM ja KHT. Lisäksi on olemassa tilintarkastusyhteisöjä eli HTM- ja KHT-yhteisöjä. Alun perin lyhenne HTM muodostui sanoista hyväksytty tilimies. HTM-tilintarkastajalla tarkoitetaan kuitenkin nykyään kauppakamarin tilintarkastusvaliokunnan (TIVA) hyväksymää tilintarkastajaa. Vastaavasti KHT-tilintarkastajalla tarkoitetaan Keskuskauppakamarin tilintarkastuslautakunnan (TILA) hyväksymää tilintarkastajaa. HTM- ja KHT-yhteisöt ovat tilintarkastustoimintaa harjoittavia yrityksiä (avoin yhtiö, kommandiittiyhtiö tai osakeyhtiö), jotka TIVA tai TILA on hyväksynyt. (Horsmanheimo & Steiner 2008, 47.)

Henkilön täytyy suorittaa HTM- tai KHT-tutkinto, jotta hänet voidaan hyväksyä HTM- tai KHT-tilintarkastajaksi. Työ- ja elinkeinoministeriön asetuksessa KHT- ja

HTM-tilintarkastajan hyväksymisvaatimuksista (262/2008) säädetään muun muassa hakijalta edellytettävistä opinnoista ja käytännön työkokemuksesta sekä HTM- ja KHT-tutkintojen sisällöstä. Asetuksen mukaan henkilöllä täytyy olla yliopistossa tai ammattikorkeakoulussa suoritettuja opintoja muun muassa laskentatoimesta, oikeustieteistä ja tilintarkastuksesta, jotta henkilö voidaan ensinnäkin hyväksyä tutkintoihin. HTM-tutkintoon vaaditaan, että henkilöllä täytyy olla 52 opintopistettä tilintarkastuksesta ja laskentatoimesta, 22 opintopistettä oikeustieteistä ja 22 opintopistettä muista opinnoista, kuten kansantaloustieteistä, yritysrahoituksesta ja talousmatematiikasta. KHT-tutkintoon hakevalta vaaditaan puolestaan 60 opintopistettä tilintarkastuksesta ja laskentatoimesta, 30 opintopistettä oikeustieteistä ja 22 opintopistettä muista opinnoista. Tilintarkastuslain mukaan HTM-tutkintoon hakevalla täytyy olla korkeakoulututkinto ja KHT-tutkintoon hakevalla ylempi korkeakoulututkinto, mutta asetuksessa säädetään tietyistä mahdollisuuksista täyttää ehdot ilman kyseisiä tutkintoja. Lisäksi molempiin tutkintoihin hakevilla täytyy olla vähintään kolmen vuoden työkokemus tilintarkastuksen ja laskentatoimen tehtävistä. Asetuksessa säädetään myös siitä, miten työkokemus täytyy olla hankittu.

Suomessa on noin 1 400 hyväksyttyä tilintarkastajaa. Noin puolet tilintarkastajista on HTM-tilintarkastajia ja puolet KHT-tilintarkastajia. (HTM-tilintarkastajat ry 2010a.) Vuosien 1999 – 2009 aikana KHT-tutkintoon haki keskimäärin 112 henkilöä, joista tutkintoon hyväksyttiin keskimäärin 104 henkilöä. Vastaavasti HTM-tutkintoon haki vuosittain keskimäärin 66 henkilöä, joista hyväksyttiin 49 henkilöä. KHT-tutkinnon suoritti hyväksytysti kyseisien vuosien aikana 9 – 57 henkilöä, joka oli keskimäärin 35 % vuosittain tutkintoon osallistuneista. HTM-tutkinnon puolestaan suoritti hyväksytysti vuosittain 10 – 26 henkilöä, joka oli keskimäärin 38 % tutkintoon osallistuneista. (Keskuskauppakamari 2010a.)

Oikeusministeriön vuonna 2008 toteuttamassa kyselyssä selvitettiin myös tilintarkastajien käyttöä asunto-osakeyhtiöissä. Kyselystä ilmeni, että huoneistojen lukumäärällä on merkitystä tilintarkastajien käytössä. Pienissä 1 – 5 huoneiston yhtiöissä noin puolella oli maallikkotilintarkastaja, noin kolmanneksella oli pelkästään HTM- tai KHT-tilintarkastaja ja 3 %:lla oli sekä hyväksytty tilintarkastaja että maallikkotilintarkastaja. Isoissa yli 50 huoneiston yhtiöissä oli 56 %:ssa sekä hyväksytty HTM- tai KHT-tilintarkastaja että maallikkotilintarkastaja. Pelkästään hyväksytty tilintarkastaja oli 40 %:lla isoista yhtiöistä. (HE 24/2009, 9 – 10.)

3 LAINSÄÄDÄNTÖ

Tässä kappaleessa esitellään lyhyesti ja yleisesti asunto-osakeyhtiöön liittyvät olennaimmat lait eli asunto-osakeyhtiölaki, kirjanpitolaki ja tilintarkastuslaki. Asunto-osakeyhtiölaista tuodaan esille myös lain valmistelutoimenpiteitä. Asunto-osakeyhtiöön liittyy myös varainsiirtoverolaki sekä kiinteistönhallintapalveluiden oman käytön arvonlisäverotus, mutta niitä ei käsitellä tässä työssä.

3.1 Asunto-osakeyhtiölaki

Uusi asunto-osakeyhtiölaki (1599/2009) tuli voimaan 1.7.2010. Laki korvasi vanhan asunto-osakeyhtiölain (809/1991), joka tuli voimaan 1.1.1992. Toimenpiteet uuden lain valmistelemiseen alkoivat vuonna 2003, kun oikeusministeriö laati arviomuistion uudistamistarpeen arvioimiseksi ja lain valmisteluhankkeen suunnittelemiseksi. Muistion mukaan kiireellisimmät selvitys- ja muutostarpeet olivat yhtiön ja osakkaan kunnossapitovastuu, yhtiön perusparannukset, uudistukset ja lisärakentaminen, osakkaan muutostyöt sekä osakkaan ja yhtiön vahingonkorvausvastuut. Lisäksi muistiossa käsitellään yhtiövastiketta, yhtiökokousta sekä hallitusta ja isännöitsijää. Samana vuonna arviomuistiosta pidettiin lausuntokierros, josta saadun myönteisen palautteen jälkeen oikeusministeriö asetti vuonna 2004 asunto-osakeyhtiölakityöryhmän valmistelemaan uutta lakia. Asunto-osakeyhtiölakityöryhmä laati ehdotuksen, jonka pohjalta pyydettiin taas lausunnot 40 eri taholta. Tahot edustivat muun muassa asunto-osakeyhtiöitä, osakkeenomistajia ja asukkaita, viranomaisia, työmarkkinajärjestöjä, asianajajia sekä pankkeja ja vakuutusyhtiöitä. Lausuntokierroksen jälkeen vuonna 2007 ja 2008 oikeusministeriö laati ehdotuksen uudeksi laiksi. Lisäksi oikeusministeriö toteutti kyselyt taloyhtiöiden puheenjohtajille ja isännöitsijöille liittyen muun muassa hallintokäytäntöihin ja vastikeperusteesta poikkeamiseen. Vastikeperusteesta poikkeamiseen ja maallikkotilintarkastukseen liittyen pidettiin lausuntokierros vuonna 2008 edellä mainituille tahoille. Oikeusministeriön arviomuistio sekä lausunnot ja muita dokumentteja liittyen lain uudistamiseen on saatavissa oikeusministeriön Internet-sivuilta. (HE 24/2009, 43 – 45; Oikeusministeriö 2010.)

Lakiuudistuksen tarkoituksena on parantaa asunto-osakeyhtiömuotoista asumista. Rakennustapa on kehittynyt verrattuna 1960 – 1980-lukuihin, jolloin rakennettiin yli 60 % nykyisestä asuntokannasta ja jolloin vanha laki valmisteltiin. Sen jälkeen ymmärrys

rakennuksien elinkaaren pidentämisestä ja ympäristölle aiheutuvien rasitusten vähentämisestä on kehittynyt. Lisäksi asumisen vaatimukset ovat muuttuneet. Nykyään lähes puolet suomalaisista asuu asunto-osakeyhtiöiden omistamissa rakennuksissa ja asunto-osakeyhtiöiden kiinteistöt muodostavat hyvin suuren osan Suomen kansallisuvarallisuudesta. Voitaneen sanoa, että osake asunto-osakeyhtiössä on yleensä suomalaisen suurin yksittäinen varallisuuserä. Uuden lain tavoitteena on lisätä asunto-osakeyhtiössä asumisen turvallisuutta ja tehokkuutta sekä uudella lailla myös kannustetaan osakkeenomistajia huoltamaan huoneistojaan paremmin. Päätöksentekoa yhtiössä on helpotettu, mikä myös edistää rakennustöiden aloittamista. Uudesta laista on myös pyritty tekemään helpommin ymmärrettävä osakkeenomistajien ja yhtiön maallikkojohdon kannalta. (HE 24/2009, 1 – 2.)

Asunto-osakeyhtiölakiin on tullut useita muutoksia. Laissa on otettu paremmin huomioon osakkeenomistajien tiedonsaanti muun muassa vuosittain yhtiökokouksessa esitettävällä viiden vuoden kunnossapitotarveselvityksellä. Selvityksen vuoksi osakkeenomistajat voivat ennakoida paremmin tulevia asumiskustannuksia ja yhtiön korjauksetkin voidaan tehdä oikea-aikaisemmin kuin ennen. Laki helpottaa myös yhdenvertaisuusperiaatteen huomioonottamista. Osakas voi saada yhtiön remontin yhteydessä hyvityksen aikaisemmin tekemästään remontista. Myös hissien jälkiasennuksen kustannustenjaossa voidaan yhdenvertaisuusperiaate ottaa paremmin huomioon jakamalla kustannukset asuinkerroksen perusteella. Lisäksi laissa on selkeytetty kunnossapitovastuita koskevia säännöksiä (Kuhanen ym. 2010, 213). Lakia tehtäessä on pyritty siihen, että laki sisältäisi kattavasti asunto-osakeyhtiöitä koskevat säännökset ja laissa onkin vähennetty viittauksia muihin lakeihin. Esimerkiksi vahingonkorvauksesta on sisällytetty asunto-osakeyhtiölakiin kattavat säännökset, kun vanhassa laissa oli viittaukset osakeyhtiölain ja tilintarkastuslain vahingonkorvaussäännöksiin. (HE 24/2009, 2, 16, 34.)

Asunto-osakeyhtiölakia sovelletaan oletuksena myös keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön. Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö on osakeyhtiö, mutta sen yhtiöjärjestyksessä on säädetty, että kaikki osakkeet on kytketty huoneistoihin. Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö -nimitys on muodostunut käytännön yhtiöoikeudessa eikä nimitys siis ole oikea yhtiömuoto kuten osakeyhtiö tai asunto-osakeyhtiö. Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön tarkoitus on omistaa ja hallita yhtä tai useampaa rakennusta. Asunto-osakeyhtiön tavoin osake keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä tuottaa oikeuden halli-

ta huoneistoa tai muuta rakennuksen tai kiinteistön osaa. Asunto-osakeyhtiöstä poiketen ei yhtiöjärjestyksessä kuitenkaan ole määrätty puolta huoneistosta osakkaiden asuinhuoneistoiksi. Lain mukaan keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö voi määrätä yhtiöjärjestyksessä, että asunto-osakeyhtiölakia ei sovelleta siihen tai että vain osaa asunto-osakeyhtiölaista sovelletaan siihen. Siltä osin kuin kyseiseen yhtiöön ei sovelleta asunto-osakeyhtiölakia, sovelletaan siihen osakeyhtiölakia. Jos keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön perusilmoitus on tehty ennen vuotta 1992, sovelletaan asunto-osakeyhtiölakia yhtiöön vain, jos yhtiöjärjestyksessä on niin määrätty. (Jauhiainen ym. 2010, 1011 – 1013.)

Asunto-osakeyhtiölaki on jaettu 29 lukuun, jotka sisältävät 314 pykälää. Vanha laki oli jaettu 10 lukuun, jotka sisälsivät 96 pykälää. Uuden ja vanhan lain kokoeroon on vaikuttanut muun muassa muihin lakeihin kohdistuneiden viittausten vähentäminen, jolloin kyseisiä asioita on sisällytetty uuteen lakiin. Tämän työn liitteessä 2 on lueteltu kaikki asunto-osakeyhtiölain luvut.

3.2 Kirjanpitolaki

Kirjanpitolaki (1336/1997) tuli voimaan 31.12.1997 ja se sisältää yhdeksän lukua. Kirjanpitolaissa säädetään muun muassa kirjanpitovelvollisuudesta, tilikauden pituudesta, kirjaamisperusteista, kirjanpitoaineistosta ja tilinpäätöksen sekä toimintakertomuksen sisältövaatimuksista. Lisäksi laki sisältää määritelmiä tilinpäätöseristä sekä arvostus- ja jaksotussäännöksistä. Asunto-osakeyhtiössä kirjanpidon valvonnan asianmukainen järjestäminen on hallituksen vastuulla ja isännöitsijä vastaa puolestaan siitä, että yhtiön kirjanpito on lainmukainen. Kirjanpito on lainmukainen, kun se on järjestetty niin, että se on kirjanpitolain ja asetusten vaatimusten mukainen. (Kuhanen ym. 2010, 510.) Kirjanpitoasetus (1339/1997) tuli voimaan samaan aikaan kuin voimassa oleva kirjanpitolaki eli 31.12.1997. Kirjanpitoasetus koostuu kuudesta luvusta ja se sisältää säännöksiä taseen ja tuloslaskelman kaavoista sekä säännöksiä tilinpäätöksen liitetietojen sisällöstä.

Asunto-osakeyhtiölain 10.luvun 3 §:ssä säädetään että, yhtiön tilinpäätös ja toimintakertomus on laadittava kirjanpitolain ja asunto-osakeyhtiölain 10.luvun säännösten mukaisesti. Käytännössä asunto-osakeyhtiö laatii toimintakertomuksen, joka vastaa tietosisällöltään ainoastaan asunto-osakeyhtiölain 10.luvun säännöksiä ja vain erittäin

harvoin se joutuu soveltamaan kirjanpitolaissa olevia toimintakertomuksen pakollisia tietosisältövaatimuksia. Asunto-osakeyhtiön toimintakertomuksen tulee vastata kirjanpitolain edellyttämiä sisältövaatimuksia ainoastaan silloin, kun asunto-osakeyhtiö ylittää vähintään kaksi raja-arvoa, joista kirjanpitolaissa säädetään. Näitä raja-arvoja ovat kirjanpitolain 3.luvun 9 §:ssä säädetty liikevaihdon suuruutta, taseen loppusummaa ja yhtiön palveluksessa olevaa henkilömäärää koskevat arvot. Jos asunto-osakeyhtiön tilinpäätös on kirjanpitolain ja tilinpäätösstandardien, kuten kirjanpitolautakunnan yleisohjeiden vastaisesti laadittu, niin on se tällöin myös asunto-osakeyhtiölain vastainen. Tarvittaessa työ- ja elinkeinoministeriön yhteydessä toimiva kirjanpitolautakunta voi antaa ohjeita ja lausuntoja siitä, että kuinka asunto-osakeyhtiölain säännöksiä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisesta tulee soveltaa. (Kuhanen ym. 2010, 634, 644.)

3.3 Tilintarkastuslaki

Suomessa tilintarkastuksesta säädetään tilintarkastuslaissa (459/2007), joka tuli voimaan 1.7.2007. Asunto-osakeyhtiö on kirjanpitovelvollinen ja tilintarkastuksella varmistetaan muun muassa kirjanpidon oikeellisuudesta. Kirjanpidon lisäksi muita tilintarkastuksen osa-alueita ovat tilinpäätös ja toimintakertomus sekä hallinto (Horsmanheimo & Steiner 2008, 228). Tilintarkastuslaissa säädellään muun muassa tilintarkastuksen sisällöstä, tilintarkastajista, tilintarkastusvelvollisuudesta, tilintarkastusmerkinnästä ja tilintarkastuksesta annettavista dokumenteista. Tilintarkastusta ohjaavat myös kansainväliset tilintarkastusstandardit. Tilintarkastuslain mukaan on tilintarkastajan noudatettava myös mahdollisia yhtiökokouksen ohjeita, jos ne eivät ole ristiriidassa esimerkiksi lain tai yhtiöjärjestyksen kanssa. Tilintarkastuksesta säädetään myös asunto-osakeyhtiölain 9.luvussa, jota käsitellään tämän työn 5.kappaleessa. Uuden tilintarkastuslain kanssa samaan aikaan tuli voimaan valtioneuvoston asetus tilintarkastuksesta (735/2007). Asetuksessa säädetään muun muassa tilintarkastusrekisteriin merkittävistä tiedoista tilintarkastajista ja tilintarkastusyhteisöistä. Keskuskaupparekisterin sivuilta voi tilata todistuksen ja otteita tilintarkastusrekisteristä (Keskuskaupparekisteri 2010b). Lisäksi HTM-yhdistyksen sivuilla voi tilintarkastajahakua käyttäen löytää yhdistyksen jäsenenä olevia tilintarkastajia yhteystietoineen (HTM-tilintarkastajat ry 2010b).

Uusi tilintarkastuslaki korvasi vanhan tilintarkastuslain (936/1994), joka tuli voimaan 1.1.1995. Tilintarkastusdirektiivin 2006/43/ETY antaminen toukokuussa vuonna 2006 oli suurin syy tilintarkastuslain uudistamiselle. Vaikka tilintarkastusdirektiivillä olikin merkittävä osuus uuden lain pykälien muodostumisessa, on uuden lain 57 pykälästä 40 pykälää vanhaan lakiin perustuvia. (Horsmanheimo & Steiner 2008, 125.)

4 ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAKI OSAKKEENOMISTAJAN NÄKÖ- KULMASTA

Tässä kappaleessa käsittelemme 1.7.2010 voimaan tulleen asunto-osakeyhtiölain lukuja, jotka ovat erityisesti osakkeenomistajan kannalta olennaisia. Kappale on jaettu seitsemään alakappaleeseen. Asunto-osakeyhtiön perusasioita kuten yhtiöjärjestyksestä, osakkeista ja vastikkeista käsitellään kappaleissa 4.1 – 4.3. Näitä asioita käsittelevät asunto-osakeyhtiölain luvut yhdestä kolmeen. Asunto-osakeyhtiön hallintoa eli hallitusta ja isännöitsijää käsitellään kappaleessa 4.4 ja yhtiökokousta kappaleessa 4.5. Hallitusta ja isännöitsijää käsittelee lain luku seitsemän ja yhtiökokousta lain luku kuusi. Kunnossapitoa ja muutostöitä käsitellään kappaleissa 4.6 – 4.7 ja vastaavat lain luvut ovat neljä ja viisi.

Kappaleissa tuomme esille myös kyseisiä asioita koskevat lain keskeisimmät muutokset. Koko lain olennaisimmat ja suurimmat muutokset olivat haastattelemiemme isännöitsijöiden mielestä ilmoitusvelvollisuuden laajentaminen kunnossapitotöihin sekä viiden vuoden kunnossapitotarveselvitys (H1; H2; H3; H4). Yksi isännöitsijöistä toteasi, että korjausjäämää joissakin asunto-osakeyhtiöissä ei välttämättä ole jatkossa niin paljon kuin ennen. Isännöitsijä kuitenkin painotti, että korjaustyöt voidaan myös jättää tekemättä, vaikka niitä suunniteltaisiin. (H2.)

Eli uusi laki tulee vaikuttamaan varmasti sillä tavalla, että se velvoittaa yhtiön hallituksen ja osakkeenomistajat huolehtimaan paljon systemaattisemmin siitä kiinteistöstään ja sitä kautta myöskin vaikuttavat jossain määrin asunnon arvoon (H2).

Useissa asunto-osakeyhtiöissä jonkin tasoinen kunnossapitotarveselvitys on ollut jo ennen lain muutosta ja yhtiöissä on toteutettu normaalia huoltotoimintaa. Laki voi vaikuttaa kiinteistön elinkaareen ja asunnon arvoon yhtiöissä, joissa selvitystä ei ole ollut. (H1.) Kunnossapitotarveselvitys myös helpottaa päätöksentekoa ja korjaukset voidaan silloin tehdä oikea-aikaisesti (H4). Lisäksi osakkeenomistajan huoneiston myyminen voi olla helpompaa, kun dokumentit tehdyistä remonteista on olemassa, mikä myös mahdollisesti vaikuttaa huoneiston arvoon. (H3.)

4.1 Yhtiöjärjestys

Jokaisella asunto-osakeyhtiöllä tulee olla yhtiöjärjestys, josta ilmenee muun muassa yhtiön perustiedot sekä mahdollisesti muita yhtiöön ja sen toimintaan liittyviä määräyksiä. Yhtiöjärjestys ohjaa yhtiön hallintoa ja hallituksen ja tilintarkastajien tulisi toimia yhtiöjärjestyksen mukaisesti. Myös osakkaiden olisi hyvä tutustua yhtiöjärjestykseen, koska yhtiöjärjestys koskee myös heitä ja heidän asuntoaan. Jos yhtiöjärjestys on lain mukainen, ei hallitus, isännöitsijä, osakas tai kukaan muukaan, jota yhtiöjärjestys koskee voi toimia sen vastaisesti. Asunto-osakeyhtiölaki sisältää useissa luvuissa paljon sellaisia määräyksiä, jotka mahdollistavat yhtiön asioiden määräämisestä toisin, kuin mitä lain olettamasaännöksissä määrätään. Lunastuslauseke on hyvä esimerkki laista poikkeamisesta. Lain olettaman (1.luvun 8 §) mukaan osake voidaan rajoituksetta siirtää eli esimerkiksi myydä tai luovuttaa, jos yhtiöjärjestyksessä ei ole muuta säädetty kuten lunastuslausekkeen olemassaolosta. (Kuhanen ym. 2010, 95 – 97.)

Yhtiöjärjestyksessä voidaan mainita samoja asioita kuin asunto-osakeyhtiölaissakin ja lain määräyksiä voidaan täsmentää, mutta yhtiöjärjestys ei saa olla lain vastainen. Vanhassa asunto-osakeyhtiölaissa oli paljon määräyksiä koskien yhtiöjärjestyksen sisältöä. Uuteen asunto-osakeyhtiölakiin on puolestaan sisällytetty eri lukuihin olettamasaännöksiä yhtiöjärjestyksen sisällöstä ja sen vuoksi yhtiöjärjestyksessä ei ole enää mainittava tiettyjä edellisen lain edellyttämiä asioita. Näitä asioita ovat muun muassa yhtiökokouksessa käsiteltävät asiat, hallituksen jäsenien määrää ja toimikausi sekä tilintarkastajien ja toiminnantarkastajien valinta ja toimikausi. (Jauhiainen ym. 2010, 40; Kuhanen ym. 2010, 96 – 97.)

4.1.1 Yhtiöjärjestyksen vähimmäissisältö

Lain 1.luvun 13 §:n ensimmäinen momentti käsittelee yhtiöjärjestyksen vähimmäissisältöä ja se koostuu seitsemästä kohdasta. Yhtiöjärjestyksessä on mainittava ensimmäisen, toisen ja kolmannen kohdan mukaan asunto-osakeyhtiön toiminimi, kotipaikka ja yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen sijainti. Toiminimestä on ilmeettävä sijainti ja että kyseessä on asunto-osakeyhtiö. Momentin neljäs kohta käsittelee huoneistoja. Kohdan mukaan yhtiöjärjestyksessä tulee mainita jokaisesta huoneistosta sen käyttötarkoitus, pinta-ala ja huoneiden lukumäärä. On myös tavanomaista, että mainitaan muut tilat, kuten keittiö ja kylpyhuone. Huoneistoista on mainittava myös sijainti ja

numero- tai kirjaintunnus, jolla huoneisto yksilöidään. Viidennen kohdan mukaan yhtiöjärjestyksessä tulee mainita millä osakkeilla saa oikeuden mihinkin huoneistoon. Jos huoneiston hallintaan oikeuttaa useampi osake, muodostavat osakkeet osakeryhmän. Kuudennessa kohdassa säädetään, että jos yhtiöllä on hallussa osakehuoneistoja vastaavia tiloja, on ne mainittava yhtiön hallussa olevien muiden tilojen tavoin yhtiöjärjestyksessä. Tärkeä kohta momentissa on myös seitsemäs kohta, jonka mukaan yhtiöjärjestyksessä on selvitettävä yhtiövastikkeen määräytymisen perusteet ja kuka päättää vastikkeen määrästä. Tästä kohdasta on säädettävä niin tarkasti, ettei kenellekään jää harkintavaltaa vastikkeiden maksuvelvollisuuden jakautumisesta osakkaiden kesken. (Jauhiainen ym. 2010, 41 – 45.)

4.1.2 Yhtiöjärjestyksen muuttaminen

Lain 1.luvun 14 §:ssä mainitaan vain se, että yhtiöjärjestyksen muuttamisesta säädetään 6.luvussa. Lain 6.luvun 34 § käsittelee yhtiöjärjestyksen muuttamista, 35 § käsittelee muuttamisen rajoittamista (suostumus yhtiöjärjestyksen muuttamiseen) ja 36 § käsittelee yhtiöjärjestyksen kohtuullistamista.

Kaikkien haastattelemiemme isännöitsijöiden mukaan yhtiöjärjestyksiä ei ole muutettu heidän isännöimissään taloyhtiöissä (H1; H2; H3; H4). Yksi isännöitsijä totesi, ettei aikaisemminkaan lakimuutoksien yhteydessä ole muutettu yhtiöjärjestyksiä kovin aktiivisesti (H2). Asioita joiden vuoksi muutoksia saatetaan tehdä, ovat yhtiökokoukseen ja tilinpäätöksen valmistuminen liittyvät aikamääreet (H3). Muutoksia saatetaan myös tehdä korjausvastuiden tai hallintaanottoperusteiden muuttamisen vuoksi. Aikaisemmin ei ollut mahdollista ottaa huoneistoa hallintaan maksamattomien käyttökorvausten vuoksi. (H1.) Lisäksi yhtiöjärjestyksestä saatetaan muuttaa liittyen viiden vuoden kunnossapitotarveselvitykseen tai yhtiöjärjestyksiä saatetaan vain nykyaikaistaa (H3).

4.2 Osakkeet

Asunto-osakeyhtiön osake on osakeyhtiön tavoin osuus yhtiöstä. Osakkeenomistajalla on oikeus hallita huoneistoa, joka on määritelty yhtiöjärjestyksessä. Osakkeella voi myös saada oikeuden hallita muitakin rakennuksen ja kiinteistön tiloja tai osaa kuten autotallia tai piha-aluetta. Osakkeen omistamiseen liittyy sekä oikeuksia että velvollisuuksia kuten vastikkeenmaksuvelvollisuus sekä oikeus osallistua yhtiökokoukseen ja

käyttää siellä puhe- ja äänivaltaa. Asunto-osakeyhtiölaissa osakkeita käsitellään 2.luvussa.

Yksi uuden lain tuomista muutoksista koskee lunastuslauseketta, minkä vuoksi lunastusmenettelyn täytyisi olla vaivattomampi. Mielipiteet haastateltavien kesken lunastuslausekkeesta ja sen muutoksesta tosin olivat erilaisia eikä haastateltavilla ole ollut paljoa lunastuksia.

4.2.1 Osakkeiden tuomat oikeudet ja velvollisuudet

Asunto-osakeyhtiössä osakkeet tuottavat pääsääntöisesti samansuuruiset oikeudet ja ne voidaan jaotella hallinnoimisoikeuksiin ja varallisuusoikeuksiin. Hallinnoimisoikeuksilla tarkoitetaan esimerkiksi sitä, että osakkeenomistaja voi osallistua yhtiökokoukseen, käyttää siellä äänioikeuttaan ja moittia yhtiökokouksessa tehtyjä päätöksiä. Kaikki osakkeet tuottavat siis saman äänimäärän yhtiökokouksessa eli osakeyhtiöiden kaltaiset moniääniosakkeet eivät ole mahdollisia. Hallinnoimisoikeuksien myötä osakas voi myös saada isännöitsijäntodistuksen, josta muun muassa selviää yhtiön taloudellinen tila ja tiedot osakehuoneistosta. Merkittävimmät varallisuusoikeudet ovat huoneiston hallintaoikeus, yhtiön yhteisten tilojen käyttöoikeus ja oikeus käyttää lunastuslauseketta. (Jauhiainen ym. 2010, 52; Kauhanen ym. 2010, 108 - 109, 528; Siljanpää & Vahtera 2010, 38.)

Osakkeilla on lähtökohtaisesti samat oikeudet, mutta yhtiöjärjestyksestä ja asunto-osakeyhtiölaista johtuen tämä ei pidä täysin paikkaansa. Osakkeiden hallintaoikeudet eivät voi olla muun muassa yhtiön poikkeavuuksien vuoksi täysin identtiset. Joihinkin huoneistoihin kuuluu esimerkiksi parveke. Lisäksi yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että joillakin osakkeilla voi esimerkiksi vuokrata yhtiön hallitsemaa varastotilaa, joka liittyy läheisesti huoneistoon. (Jauhiainen ym. 2010, 52; Kauhanen ym. 2010, 109.)

Osakkeenomistaja voi käyttää osakkeiden mukaisia oikeuksiaan, vasta kun hänet on lisätty osakeluetteloon tai kun hän on todistanut yhtiölle saaneensa haltuun osakkeita. Mikäli lunastusvaatimuksia ei ole esitetty, osakkeenomistajan täytyy maksaa varainsiirtovero, jotta hän saa merkinnän osakeluetteloon. Näistä vaatimuksista poiketen osakkeenomistajalla on oikeus hallita huoneistoaan siitä lähtien, kun hänen omistuk-

sestaan on ilmoitettu asunto-osakeyhtiölle yhtiövastikkeen perimistä varten. Tilanteessa jossa huoneiston omistaa useampi henkilö yhdessä, esimerkiksi perinnönjaon kautta saatu yhteisomistus, voi osakkeen mukaisia oikeuksia käyttää yhtiössä vain yhteisen edustajan kautta. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että yhteisomistajat voivat valita yhteisen edustajan osallistumaan yhtiökokoukseen puolestaan ja käyttämään siellä puhe- ja äänioikeuttaan. Yhteisomistajat voivat myös valita yhden heistä käyttämään koko äänioikeutta. Yhteisomistustilanteessa myös lunastuslauseketta voidaan käyttää vain yhdessä. (Jauhiainen ym. 2010, 53 – 57; Kuhanen ym. 2010, 110 – 112, 346.)

Tärkein osakkeenomistajan velvollisuus on maksaa vastiketta yhtiölle. Lisäksi hänen täytyy pitää huolta osakehuoneistosta, mihin liittyy välittömästi asunto-osakeyhtiölain neljännen luvun määräys osakkaan kunnossapitovelvoitteesta. Osakkaan tulee myös noudattaa yhtiöjärjestyksen määräyksiä ja käyttää osakehuoneistoa sen käyttötarkoituksen mukaisesti häiritsemästä tarpeettomasti muita asukkaita. (Jauhiainen ym. 2010, 52.)

4.2.2 Lunastuslauseke

Asunto-osakeyhtiölaissa määrätään 1.luvun 8 §:ssä, että osake voidaan rajoituksetta siirtää, jos muuta ei määrätä yhtiöjärjestyksessä. Laissa määrätäänkin mahdollisuudesta sisällyttää yhtiöjärjestykseen lunastuslauseke (asunto-osakeyhtiölain 2.luvun 5 §), jonka mukaan osakkeenomistaja, yhtiö tai muu henkilö voi lunastaa osakkeen itselleen sen vaihtaessa omistajaa. Yhtiöjärjestykseen sisällytettävässä lunastuslausekkeessa on määriteltävä keillä lunastusoikeus on. Lisäksi osakekirjaan ja isännöitsijäntodistukseen on merkittävä lunastuslausekkeen olemassaolo. Vanhasta asunto-osakeyhtiölaista poiketen uuteen lakiin on sisällytetty olettasäännöksiä lunastuslausekkeen sisällöstä. Tällaisissa olettasäännöksissä muun muassa säädetään, mitä osakkeensiirtotapauksia lunastusoikeus koskee. Myös pakottavia säännöksiä lunastusmenettelystä on sisällytetty uuteen lakiin. Lunastuslauseketta koskevien säännöksiä muuttamisella on tavoiteltu lunastusmenettelyn lyhentämistä ja sellaisten tilanteiden välttämistä, jolloin lunastuslauseketta ei ole voitu käyttää sen puutteellisuuden vuoksi. Yhtiöjärjestyksessä voidaan muuttaa lunastuslausekkeen eri säännöksiä, lukuun ottamatta pakottavia säännöksiä (katso lain 2.luvun 5 §:n 3 momentti). Aikaisemmin lunastuslausekkeiden soveltaminen aiheutti paljon tulkintaongelmia ja oikeudessa jouduttiin käsittelemään runsaasti lunastuslausekkeitä koskevia menettelytapoja. Oikeustapauksien myötä

myös oikeudesta saatuja toimintaohjeita käytettiin hyödyksi ratkottaessa lunastusmenettelyjä. Uuden lain olettam säännösten myötä menettelytavat ovat yhdenmukaistuneet. (HE 24/2009, 40; Jauhiainen ym. 2010, 27 – 28, 50, 64, 66, 69, 76 – 77; Kuhanen ym. 2010, 120.)

Kaikissa omistusoikeuden siirroissa lunastusoikeutta ei kuitenkaan ole. Jos osakkeesta luopuva omistaja on asunto-osakeyhtiö tai osakkeen saaja on yhtiön osakkeenomistaja, ei lunastusoikeutta voi käyttää. Tilanteessa jossa osake on saatu testamentin perusteella, ei lunastusoikeutta myöskään ole. Lisäksi osakkeen saajan ollessa edellisen omistajan sukulainen tai aviopuoliso ei lunastuslauseketta voi käyttää. Avioliittoon rinnastetaan myös rekisteröity parisuhde. Avioliittoa tämä ei koske ellei yhtiöjärjestyksessä toisin säädetä. Sukulaiseksi käsitetään tässä tapauksessa rintaperilliset eli lapset ja lapsenlapset, vanhemmat, veljet ja sisaret tai näiden jälkeläiset ja isovanhemmat tai heidän lapsensa. Ensimmäinen sukulainen, jota tämä säännös ei siis koske on serkku. (Jauhiainen ym. 2010, 64, 70 – 71; Kuhanen ym. 2010, 118, 127.)

Asunto-osakeyhtiölain 2.luvun 5 §:ssä säädetään myös lunastushinnasta, lunastusajasta ja lunastajien järjestyksestä. Laissa säädetään lunastushinnaksi osakkeen käypä hinta. Käytännössä lunastushinta on usein osakkeen siirron osapuolten sopima hinta. Myös yhtiöjärjestyksiin on monesti lisätty määräys, jonka mukaan lunastushinta on kauppahinta. Lain mukaan lunastushintaa voidaan kuitenkin sovitella lunastuksessa kulloinkin olevien osapuolien kesken, jos se tuottaa jollekin osapuolelle kohtuutonta etua. Tätä sovittelua ei kuitenkaan voi soveltaa kevyin perustein. Mikäli muussa laissa on tämän lain lunastuslausekkeesta eriäviä säännöksiä, sovelletaan niitä tämän lain sijasta. (Jauhiainen ym. 2010, 65, 72, 80; Kuhanen ym. 2010, 119.)

Osakkeen saajan on ilmoitettava saannostaan yhtiölle ja siitä hetkestä kahden viikon sisällä on hallituksen ilmoitettava lunastusmahdollisuudesta lunastukseen oikeutetuille. Lunastusaika eli aika jolloin lunastusvaatimus on esitettävä, on yksi kuukausi hetkestä, jolloin ilmoitus osakkeiden siirtymisestä esitettiin yhtiölle. Tämä tarkoittaa sitä, että lunastukseen oikeutetuilla on ainakin kaksi viikkoa aikaa esittää lunastusvaatimus. Aikana jolloin lunastusvaatimus on esitettävä, ei osakkeen saajalla ole muita oikeuksia kuin oikeus huoneiston hallintaan, oikeus yhtiön varoja jaettaessa ja etuoikeus osakeannissa. Vastaavasti saajan tulee vastata vastikkeen maksamisesta. Mikäli yhtiö käyttää lunastusoikeuttaan, on sen esitettävä lunastusvaatimus osakkeen saajalle. Muut

osapuolet esittävät lunastusvaatimuksen yhtiölle. Yhtiöllä on lain olettamasaännöksen mukaan etuoikeus lunastaa osake. Tapauksessa jossa on useampi lunastaja eikä yhtiö ilmoita lunastusvaatimusta, ratkaistaan lunastusjärjestys arvalla hallituksen toimesta. (Jauhiainen ym. 2010, 65, 73 – 77.)

Haastatteluita purkaessa ilmeni, että isännöitsijöiden mielipiteet lunastuslausekkeesta vaihtelivat. Vastauksista selvisi kuitenkin, että lunastuslausekkeet ja lunastukset ovat aika harvinaisia eikä isännöitsijät ole olleet juurikaan tekemisissä lunastustapauksissa (H1; H2; H3). Eräs isännöitsijä näki lunastuslausekkeen hyödylliseksi muun muassa autotalliosakkeiden kohdalla, kun lunastuslausekkeella on mahdollista suojata taloyhtiössä asuvan osakkeenomistajan etuoikeus suhteessa ulkopuoliseen ostajaan (H4). Yhden isännöitsijän mielestä uusi laki ei ole tuonut käytännön muutoksia lunastuslausekkeen käyttöön ja lunastusriidat tulevat jatkumaan niin kuin ennenkin. Isännöitsijän mukaan ongelmia saattaa tulla, kun useampi osapuoli haluaa lunastaa osakkeen itselleen. (H1.) Toisen isännöitsijän mielestä uusi laki puolestaan selventää lunastuslausekkeen käyttöä ja lunastushinnan maksamista yhtiölle (H3).

Lunastuslausekkeitä on vanhoissa yhtiöjärjestyksissä, niin niitä voi olla erilaisia ja voi olla jopa jostakin tuolta jo ennen tätä edellisen lain voimaan tuloa tehtyjä lunastuslausekkeitä joissa pätee joku muu laki. Eli nyt ne tulevat yhden lain piiriin ja sikäli se menettely selvenee siinä, että kuinka niissä toimitaan. (H3.)

4.2.3 Osakkeiden siirrettävyys

Nykyisin osakkeen siirrettävyyttä voidaan yhtiöjärjestyksessä rajoittaa vain lunastuslausekkeen avulla, jos muussa lainsäädännössä ei muuta säädetä. Vanhoja etuosto- tai suostumuslausekkeitä voi olla edelleen ennen vuotta 1992 perustettujen yhtiöiden yhtiöjärjestyksissä, sillä vanhassa asunto-osakeyhtiölaissa kyseiset lausekkeet jo kiellettiin. Jos vanhoja lausekkeitä on edelleen käytössä, niin ne ovat edelleen päteviä ja niihin sovelletaan säännöksiä jotka olivat voimassa jo ennen vanhan asunto-osakeyhtiölain voimaantuloa. (Jauhiainen ym. 2010, 61 – 62; Kuhanen ym. 2010, 116.)

4.2.4 Osakekirja

Osakekirja on huoneistokohtainen dokumentti, josta selviää yhtiön yleisimmät tiedot sekä huoneiston ja sitä koskevien osakkeiden tiedot. Osakehuoneiston hallintaan oikeuttavasta osakeryhmästä annetaan siis vain yksi osakekirja, jonka voi saada itselleen vain osakeluettelossa mainittu osakas. Osakekirja voidaan antaa sen jälkeen, kun asunto-osakeyhtiö ja osake on rekisteröity. Osakekirjaan merkittävät yhtiötä koskevat tiedot ovat toiminimi sekä yritys- tai yhteisötunnus. Osakekirjasta tulee selvitä osakeryhmän osakkeilla hallittava huoneisto. Lisäksi on mainittava osakkeiden järjestysnumerot tai vaihtoehtoisesti osakkeiden lukumäärä ja osakekirjan järjestysnumero. Mikäli yhtiössä on käytössä lunastuslauseke, on osakekirjassa oltava siitä maininta. (Jauhiainen ym. 2010, 82 – 84.)

Kaikissa asunto-osakeyhtiöissä osakekirjan antamisvelvollisuutta ei ole. Osakekirjan antamisvelvollisuus sisällytettiin vanhaan asunto-osakeyhtiölakiin. Ennen vuotta 1992 perustetuissa yhtiöissä ei siis osakekirjan antamisvelvollisuutta välttämättä ole eivätkä osakkeenomistajat voi saada osakekirjaa näissä yhtiöissä ellei yhtiö päättä antaa niitä. Mikäli kyseiset yhtiöt päättävät antaa osakekirjat, syntyy yhtiöihin osakekirjan antamisvelvollisuus. Lisäksi on mahdollista, että vanhoissa asunto-osakeyhtiöissä on osakekirja yhtä osaketta kohti eli yhden osakehuoneiston hallintaan oikeuttavaa osakeryhmää kohti on useampi osakekirja. (Jauhiainen ym. 2010, 82.)

4.2.5 Osakeluettelo ja luetteloiden julkisuus

Osakeluettelo on hallituksen ylläpitämä dokumentti osakkeiden ja osakkaiden tiedoista. Asunto-osakeyhtiölain 2.luvun 12 § mukaan osakeluettelosta tulee selvitä muun muassa yhtiön osakkeet osakeryhmittäin numerojärjestykseen järjestettynä, osakeryhmää koskevat huoneistot ja muussa laissa osakeluetteloon määrätyt tiedot. Lisäksi osakeluettelosta on ilmentävä osakkeenomistajan nimi ja osoitetiedot sekä luonnollisen henkilön kohdalla syntymäaika. Oikeushenkilön kohdalla osakeluetteloon on lisäksi merkittävä kotipaikka, rekisteri johon oikeushenkilö kuuluu ja rekisterinumero.

Lain mukaan osakkeen vaihdettua omistajaa ja uuden omistajan todistettua osakkeen siirtyminen luotettavasti, on yhtiön merkittävä uusi omistaja osakeluetteloon välittömästi. Merkitsemisvelvollisuus koskee myös muita osakeluettelossa mainittujen tieto-

jen muutoksia. Ennen osakkaan muutoksen merkitsemistä, on varainsiirtoveron maksaminen kuitenkin todistettava ja mikäli osaketta koskee lunastusoikeus, ei luettelomerkintää saa muuttaa ennen lunastusajan päättymistä. Asunto-osakeyhtiölain 2.luvun 13 § käsittelee osakeluettelomerkinnän muuttamista, johon liittyy monenlaisia osakkeensaantitapauksia kuten kauppa, vaihto, lahja, ositus, perinnönjako ja testamentti (Jauhiainen ym. 2010, 95 – 99; Kuhanen ym. 2010, 155 – 160).

Edellisiä osakkeenomistajia koskevia tietoja, jotka ovat olleet osakeluettelossa, on säilytettävä 10 vuotta, jonka jälkeen ne on poistettava, jollei niitä säilytetä esimerkiksi tilastointitarkoituksessa. Vanhat osakeomistajatiedot voivat olla osakeluettelon yhteydessä tai ne voidaan säilyttää omana dokumentointinaan. Tämän osalta asunto-osakeyhtiölakia on muutettu, sillä vanhassa laissa ei tällaisesta tiedonsäilyttämisvelvollisuudesta ollut määrätty. Tämän kaltainen tietojen säilyttäminen on kuitenkin ollut yleistä jo vanhan lain aikaan. Vanhoja tietoja säilytetään sen vuoksi, että jos jollakin on perusteltu tarve tietoihin vastuidenselvittämistilanteessa, niin ne löytyvät luotettavasti. (Jauhiainen ym. 2010, 103 – 104; Kuhanen ym. 2010, 162.)

Asunto-osakeyhtiölain 2.luvun 15 § käsittelee osakeluettelon ja vanhojen osakkaiden osakeluettelotietojen julkisuutta. Osakeluettelo on lain mukaan täysin julkinen eli käytännössä kuka tahansa voi nähdä osakeluettelon. Hallituksen puheenjohtajan tai isännöitsijän on annettava mahdollisuus nähdä osakeluettelo tai vaihtoehtoisesti osakeluettelosta tai sen osasta voi saada kopion maksua vastaan. Osakeluettelotietoihin liittyy kuitenkin rajoitus, jonka mukaan luonnollisen henkilön syntymäaika ja osoitetta ei saa luovuttaa muulle kuin nykyiselle osakkeenomistajalle ja henkilölle, joka osoittaa oikeutensa tietoihin. Uuteen lakiin on lisätty uusia säännöksiä, joiden mukaan osakkeenomistajat voivat nykyisin tutustua myös vanhojen osakkeenomistajien osakeluettelotietoihin. Myös vanhat osakkeenomistajat ja muut henkilöt voivat nähdä vanhojen osakkeenomistajien osakeluettelotiedot, jos osoittavat oikeutensa niihin. Lakiin on myös sisällytetty säännös maistraatin tietojenluovutusrajoituksesta. Mikäli tällainen rajoitus määrätään yhtiölle, ei tietoja saa luovuttaa kuin viranomaiselle sekä henkilölle, joka osoittaa oikeutensa siihen. (Jauhiainen ym. 2010, 104 – 105.)

4.2.6 Varainsiirtovero

Osakehuoneiston osakkeen myynnin tai vaihdon yhteydessä on maksettava varainsiirtovero, jota sääntelee varainsiirtoverolaki (931/1996). Myynnin yhteydessä ostaja on velvollinen maksamaan varainsiirtoveron, mutta vaihdon yhteydessä kumpikin osapuoli maksaa veron. Varainsiirtoveron määrä on 1,6 % kauppahinnasta. Jos kaupassa ei ole mukana kiinteistönvälittäjää, on ostajalla kaksi kuukautta aikaa maksaa vero kauppakirjan allekirjoittamisesta sekä annettava veroilmoitus varainsiirtoverosta kahden kuukauden sisällä kauppakirjan tekemisestä. Tapauksessa jossa mukana on kiinteistönvälittäjä, maksetaan vero kaupanteon yhteydessä. (Jauhiainen ym. 2010, 100; Kuhanen ym. 2010, 153.)

Varainsiirtoverolain 2.luvun 11 §:ssä on helpotus ensiasunnon ostajille koskien varainsiirtoveroa. Ensiasunnon ostajan ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa ollenkaan, jos hän täyttää laissa määrätyt ehdot. Henkilön tulee olla 18 – 39-vuotias kauppakirjan allekirjoitushetkellä, kauppa koskee vähintään puolta asuinhuoneiston osakkeista ja henkilö alkaa käyttää huoneistoa vakituksena asuntonaan. Lisäksi henkilö ei ole saanut omistaa vuoden 1989 jälkeen vakituksena asuntona käytetystä asuinrakennuksesta tai asuinhuoneiston osakkeista vähintään puolta. (Kuhanen ym. 2010, 154.)

4.3 Vastikkeet

Asunto-osakeyhtiölain 3.luku käsittelee yhtiövastiketta ja siihen liittyviä asioita, kuten vastikkeen määrää, vastikkeella katettavia menoja ja maksuperustetta. Osakkaan tärkein velvollisuus on maksaa vastiketta. Yhtiöillä ei välttämättä ole muita tulonlähteitä kuin vastikkeet ja käyttökorvaukset, joiden perimisen tarkoituksena on kattaa kaikki yhtiön menot tuottamatta yhtiölle tarpeetonta voittoa. Lakiin tuli muutoksia liittyen esimerkiksi uuden omistajan vastuuseen vanhan omistajan maksujen laiminlyönneistä sekä muiden maksujen käsittelemiseen vastikkeiden kaltaisina.

4.3.1 Yhtiövastikkeen määrä ja maksuvelvollisuus

Asunto-osakeyhtiölain 3.luvun 1 §:n mukaan osakkeenomistajan täytyy maksaa vastiketta yhtiöjärjestyksen määräysten mukaisesti. Asunto-osakeyhtiön tavoitteena ei ole tuottaa voittoa eikä sen toiminta tavallisesti tuota tuloja. Osakkeenomistajien maksamalla vastikkeilla halutaan kattaa vain yhtiön kulut. Vastiketta ei siis makseta huoneis-

ton käytön vuoksi vaan yhtiön menojen kattamiseksi. Yhtiöjärjestyksessä voidaan yhtiövastikkeen lisäksi määrätä muitakin maksuja, joita osakkeenomistaja on velvollinen maksamaan. Tällöin maksun peruste ja maksettava määrä on määrättävä riittävän tarkasti. (Jauhiainen ym. 2010, 112 – 113.)

Vastikkeen määrän tulisi perustua yhtiön kulujen määrään. Yhtiön tulisi periä vastiketta niin paljon, että kaikki kulut tulisi katettua niillä, mutta ei niin paljon, että yhtiölle kertyisi ylimääräisiä varoja, joista täytyisi maksaa veroja. Yhtiövastikkeesta päätetään yleensä yhtiökokouksessa talousarvion perusteella. Talousarvio on arvio yhtiön tulevista menoista ja rahoituksesta ja sen laadinta on hallituksen vastuulla. On myös mahdollista, että hallitus päättää vastikkeesta tai osasta vastiketta yhtiöjärjestyksen perusteella, mutta silloinkin päätös vastikkeesta pohjautuu yhtiökokouksessa päätettyyn talousarvioon. Hallituksen vastuulle jätetään monesti muun muassa vesimaksusta sekä sauna- ja pesutupamaksusta päättäminen. Jos yhtiökokouksessa vahvistettu talousarvio osoittautuu vajaaksi esimerkiksi yllättävän remontin vuoksi, on yhtiöllä mahdollisuus periä lisävastike ylimääräisten menojen kattamiseen. (Jauhiainen ym. 2010, 115 – 116, 287 – 288; Kuhanen ym. 2010, 171.)

Periaatteessa on lainvastaista periä runsaasti talousarviota enemmän vastiketta. On kuitenkin mahdollista periä vastiketta arvioituja menoja enemmän esimerkiksi tulevia remontteja varten. Mikäli tällaisista remontista varten peritään vastiketta, eikä tulevista menoista ja remontista ole tarkkoja tietoja, on arvioituista menoista alle viiden prosentin määrä ylimääräiselle vastikkeelle vielä hyväksyttävä, mutta kymmenen prosenttia jo liian paljon. (Kuhanen ym. 2010, 171.)

4.3.2 Yhtiövastikkeella katettavat menot

Asunto-osakeyhtiölain 3.luvun 2 §:ssä määrätään yhtiövastikkeella katettavista menoista. Pykälä sisältää määräykset asunto-osakeyhtiön erilaisista menoista liittyen muun muassa kiinteistön hankintaan, ylläpitoon ja muuttamiseen, yhtiön toimintaan ja velvoitteisiin sekä muihin vastikkeen luonteisiin kustannuksiin.

4.3.2.1 Kiinteistön hankinta ja rakentaminen

Yhtiövastikkeella voidaan kattaa kiinteistön hankkimisesta ja rakentamisesta aiheutuneita kustannuksia. Rakennus- ja hankintakustannuksia osakkeenomistajat ovat yleensä maksaneet jo osakkeita ostaessaan, kun osakkeiden hintaan on sisältynyt näitä kustannuksia. Osakkeiden hinnan muodostuminen ei kuitenkaan liity mitenkään vastikkeen maksamiseen. Rakennus- ja hankkimiskustannukset vastikkeina liittyvät yleensä lainaan. Asunto-osakeyhtiö voi rahoittaa hankkimiskustannuksia lainalla, johon liittyvät takaisinmaksut, korot ja muut maksut katetaan perimällä osakkailta vastiketta. Alkuperäisen kiinteistön hankkimisen lisäksi, yhtiölle voi tulla hankkimis- ja rakentamiskustannuksia, jos se myöhemmin esimerkiksi ostaa maa-alueen itselleen. Tällainen hankinta voisi perustua vaikka lisäparkkitilan tekemiseen tai aiemmin yhtiön vuokraaman maa-alueen ostamiseen omaksi. Tällaisissa tilanteissa voitaisiin periä osakkailta vastiketta hankkeiden rahoittamiskuluja varten. Huomioon on kuitenkin otettava hankintahinta ja rahoitus, jottei osakkaiden maksurasite kasva kohtuuttomaksi. (Kuhanen ym. 2010, 175 – 176.)

4.3.2.2 Kiinteistön ja rakennusten käyttö ja kunnossapito

Kiinteistön ja rakennusten käytöstä sekä kunnossapidosta aiheutuvia kuluja on monenlaisia. Yleisimpiä kuluja ovat muun muassa lämmityskulut, vesi- ja jätevesimaksu, puhtaanapitokulut sekä yhtiön omat sähkökulut. Lisäksi kiinteistön ylläpidosta aiheutuvia kuluja ovat huoltoyhtiölle suoritettavat maksut tai talonmiehen ja siivoojan palkat. Hallintokuluja voi taloyhtiölle aiheutua puolestaan esimerkiksi isännöinnistä, tilintarkastuksesta ja kokouksista. (Jauhiainen ym. 2010, 123.)

Asunto-osakeyhtiölain 4.luvun mukaan yhtiöllä on kunnossapitovastuu. Vuosittain yhtiölle voi aiheutua tämän kunnossapitovastuun alaisia kustannuksia. Yleisimpiin kunnossapitokustannuksiin varaudutaan yleensä jo talousarviossa. Yksi säännöllinen kunnossapidosta aiheutuva kustannus voisi olla esimerkiksi hissien kunnossapidosta aiheutuvat menot. Pienistä kunnossapitotöistä voi päättää hallitus, mutta päätös isoista kunnossapitotöistä tehdään yhtiökokouksessa. (Kuhanen ym. 2010, 176.)

4.3.2.3 Kiinteistön ja rakennusten perusparannukset eli uudistukset

Perusparannuksesta, lisärakentamisesta ja lisäalueen hankkimisesta käytetään laissa yhteisnimitystä uudistus. Uudistusta koskee asunto-osakeyhtiölain 3.luvun 2 §:n 1

momentin kolmas kohta. Perusparannuksella tarkoitetaan yhtiön nykyistä tasoa ylittävää työtä. Lisärakentamista ovat esimerkiksi sauna-, varasto- ja harrastustilojen rakentaminen joko olemassa oleviin tiloihin tai kokonaan uusiin tiloihin. Lisäalueen hankkiminen on yhtiölle kuulumattoman alueen hankinta. (Jauhiainen ym. 2010, 125 – 126; Kuhanen ym. 2010, 177.)

Perusparannuksen ideana on siis nostaa elintasoa ja päivittää kiinteistö alueen ja ajan mukaiselle tasolle. Perusparannus voi koskea rakenteita, uusia laitteita tai uutta tekniikkaa. Käytännössä nämä parannukset voisivat olla esimerkiksi kaukolämpöjärjestelmään siirtyminen keskuslämmitysjärjestelmästä, hissien tai saunan rakentaminen, jäähdytysjärjestelmän hankkiminen tai uuden tiedonsiirtoverkon asentaminen. Asunto-osakeyhtiölaki poikkeaa vanhasta laista siten, että perusparannus voi ylittää tavanmukaisen tason eli parannuksen kohde voi siis olla tavanmukaista tasoa parempi. Asunto-osakeyhtiö poikkeaa periaatteiltaan osakeyhtiöstä siten, että osakkaalla voi olla velvollisuus osallistua perusparannukseen ja voi siten joutua sijoittamaan lisää varoja yhtiöön. Tämä osallistumisvelvollisuus perustuu rakennuskannan pitämiseen nykyisten asumisvaatimuksien tasolla. Perusparannuksesta päättämistä käsittelee asunto-osakeyhtiölain 6.luvun 31 § ja tämän työn kappale 4.5.3. (Jauhiainen ym. 2010, 124 – 125, Kuhanen ym. 2010, 179.)

4.3.2.4 Hyödykkeiden yhteishankinnan menot

Asunto-osakeyhtiölain 3.luvun 2 §:n 1 momentin neljäs kohta määrää mahdollisuudesta kattaa kiinteistön tai rakennuksen käyttöön liittyvien hyödykkeiden yhteishankinnan menot yhtiövastikkeena. Aikaisemmassa laissa tämän kaltaista säännöstä ei ollut. Yhtiön vastuulla on monesti veden ja jätehuollon sekä huoneiston lämmityksen hoitaminen. Lisäksi joidenkin ohjelma- ja tietoliikennepalvelujen vastikerahoitteinen hankinta voi tavanomaisesti olla yhtiön vastuulla. Yhteishankinnalla yhtiö voi saada hyödykkeet halvemmalla kuin osakas itse ja siten säästää osakkaiden asumiskustannuksissa. (Jauhiainen ym. 2010, 126 – 127.)

4.3.2.5 Muut maksut vastikkeina

Yksi asunto-osakeyhtiölain muutos koskien vastikkeita, on yhtiön mahdollisuus käsitellä tietyt osakkaan maksut vastikkeina. Asunto-osakeyhtiölain 3.luvun 2 §:n 2 momentti määrää tästä mahdollisuudesta ja sen mukaan yhtiön on määrättävä yhtiöjärjes-

tyksessä, jos se haluaa rinnastaa jotkin maksut yhtiövastikkeisiin. Lain kohta koskee kiinteistön tai rakennuksen käyttömaksuja tai huoneistoon liittyviä laitteiden tai hyödykkeiden yhteishankintoja. (Kuhanen ym. 2010, 181.)

Maksun rinnastaminen vastikkeeseen liittyy maksujen perimiseen. Aikaisemman lain voimassa ollessa, jäi yhtiöiltä maksuja monesti saamatta, kun vuokralla asunnoissa asuvat eivät pois muuttaessaan niitä maksaneet eikä yhtiön ollut järkevää lähteä perimään maksuja oikeusteitse. Osakkaan maksun laiminlyönti ei myöskään oikeuttanut huoneiston haltuunottoon. (Kuhanen ym. 2010, 182.)

Yksi yleisin asukkaalta saatava käyttömaksu on autopaikkamaksu. Muita maksuja ovat esimerkiksi pesutupa- ja saunamaksut. Yhteishankinta puolestaan voisi koskea huoneistokohtaista liesien hankintaa, jolloin vastikkeisiin rinnastettavat maksut perittäisiin luonnollisestikin niiltä, jotka yhteishankintaan sitoutuvat. Yhteishankinnan maksujen rinnastaminen vastikkeisiin edellyttää myös mainintaa yhtiöjärjestyksessä. (Kuhanen ym. 2010, 182.)

Haastatteluissa selvisi, että vielä ei ole juurikaan tehty muutoksia yhtiöjärjestyksiin muiden maksujen käsittelemisestä vastikkeiden kaltaisina. Osa isännöitsijöistä kuitenkin epäili, että kun muutoksia tehdään, niin tämä asia muutetaan. Yhden isännöitsijän mukaan vanhan lain aikaan on ollut ongelmia käyttökorvausten saamisessa (H1). Kolmen isännöitsijän mukaan vanhan lain aikaan ei ole ollut juurikaan ongelmia käyttökorvausten saamisessa tai niitä on ollut vähän. Yleensä tällaisia maksuja ovat olleet autopaikka- ja vesimaksut. (H1; H2; H3; H4.) Yhden isännöitsijän toimistossa on sellainen käytäntö, jonka mukaan osakkeenomistaja maksaa kaikki maksut vuokralaisen puolesta ja perii nämä maksut vuokralaiselta. Tämä käytäntö vähentää taloyhtiön luottotappioita silloin, kun vuokralainen asuu huoneistossa eikä maksa kyseisiä maksuja. (H4.)

4.3.3 Erilaiset yhtiövastikkeet

Yhtiövastikkeella katetaan monenlaisia menoja yhtiössä. Näille menoilta voidaan säätää yhtiöjärjestyksessä oma maksuperuste tai että tietyt menot koskevat vain tiettyjä osakkeenomistajia. Tällä tavoitellaan sitä, että osakkaat vastaisivat menoista mahdollisimman tasapuolisesti. Käytännössä esimerkiksi autotallista maksaa vastiketta vain ne

osakkaat, joilla on autotalliosake. Lisäksi joillekin huoneistoille voidaan määrätä erisuuruiset vastikkeet, kuten liikehuoneistoille niiden aiheuttaessa enemmän menoja yhtiölle. Vastikkeesta erillään pidetään yleensä käytönmukaiset maksut, kuten esimerkiksi sauna-, autopaikka- ja pesutupamaksut. Haluttaessa käsitellä kyseiset maksut vastikkeen luonteisina, on siitä mainittava yhtiöjärjestyksessä. (Jauhiainen ym. 2010, 129 – 130; Kuhanen ym. 2010, 184.) Yhtiövastike voi siis koostua useammista vastikkeista, joista monesti käytetään esimerkiksi käsitteitä hoito- ja pääomavastike. Hoito-vastikkeella katetaan tavallisesti yhtiön käyttö- ja kunnossapitokustannukset.

Mikäli yhtiössä on käytössä myös pääomavastike, jolloin siitä on mainittu yhtiöjärjestyksessä, on asunto-osakeyhtiölain 3.luvun 3 §:n mukaan kyseisellä vastikkeella katettava ”pitkävaikutteiset menot, jotka aiheutuvat kiinteistön ja rakennuksen hankinnasta, rakentamisesta, peruskorjauksesta ja uudistuksesta”. Tyypillisesti pääomavastikkeella katetaan pitkäaikaisen lainan maksaminen. Pääomavastikkeella katettavista menoista voidaan kuitenkin lain olettamasaännöksestä poiketen määrätä muuta yhtiöjärjestyksessä. Jos yhtiössä on sekä hoito- että pääomavastike olisi suotavaa, että ne määräytyisivät samalla perusteella eli vastikkeet maksettaisiin esimerkiksi pinta-alan mukaan. Asunto-osakeyhtiöissä on aiheutunut ongelmia siitä syystä, että näin ei ole menetelty. (Jauhiainen ym. 2010, 130 – 131.)

4.3.4 Maksuperuste ja sen muuttaminen

Asunto-osakeyhtiölain 3.luvun 4 § käsittelee yhtiövastikkeen maksuperustetta. Yhtiövastikkeen maksuperusteet on aina mainittava yhtiöjärjestyksessä ja ne on määrättävä niin tarkasti, ettei osakkeenomistajien välisiin vastikesuhteisiin jää tulkinnanvaraa. Lain pykälässä on jo mainittu yleisimmät maksuperusteet: ”huoneiston pinta-ala, osakkeiden lukumäärä taikka veden, sähkön, lämmön tai muun hyödykkeen todellinen tai luotettavasti arvioitavissa oleva kulutus”. Veden todellinen kulutus voi perustua esimerkiksi huoneistokohtaiseen vedenkulutusmittariin. Luotettavasti arvioitavissa oleva kulutus voisi puolestaan perustua esimerkiksi edellisen tilikauden rakennuskohdaisen kokonaiskulutuksen mukaiseen laskelmaan. Pinta-ala lienee yleisimmin käytetty maksuperuste. Vuoden 1991 jälkeen perustetuissa yhtiöissä pinta-alat täytyy laskea SFS 5139 -standardin mukaisella laskemismenetelmällä, joka on muun muassa rakennusalalla yleisesti käytetty menetelmä. Mikäli yhtiö käyttää henkilölukumäärää maksuperusteena, on jokaisen osakkeenomistajan ilmoitettava yhtiölle huoneistossa asuvi-

en tai huoneistoa käyttävien henkilöiden lukumäärä. Yhtiöjärjestyksessä määrättyjen maksuperusteiden muuttamisesta säädetään lain 6.luvun 34 – 35 §:ssä. (Jauhiainen ym. 2010, 132 – 133, 136, 138.)

4.3.5 Vastuu vanhan omistajan maksulaiminlyönneistä

Asunto-osakeyhtiölaki sisältää laajemmat uuden osakkeenomistajan vastuut edellisen osakkeenomistajan maksuista, kuin mitä vanhassa laissa säädettiin. Kyseiset maksut ovat yhtiövastikkeet ja yhtiövastikkeeseen rinnastettavat maksut, kuten autopaikkamaksut (katso 3.luvun 7 § ja tämän työn kappale 4.3.2.5). Uuden omistajan vastuulla on enintään omistusoikeuden siirtymiskuukausi ja viisi edeltävää kuukautta. Vanhan lain mukaan vastuu oli vain kolmen kuukauden ajalta. Lain pykälää on laajennettu siten, että uuden omistajan vastuut maksamattomista maksuista on mainittava isännöitsijäntodistuksessa. Ostaja voi siis ottaa huomioon isännöitsijäntodistuksessa mainitut maksut kauppahinnassa eikä lain laajennettu vastuu välttämättä kohdistu ostajaan, kunhan hän muistaa katsoa isännöitsijäntodistuksen. (Jauhiainen ym. 2010, 145 – 147.)

Kolme haastattelemistamme isännöitsijöistä olivat sitä mieltä, että maksuvelvollisuuden kasvattaminen edellisen osakkaan vastikkeista on hyvä asia. Maksuvelvollisuuden lisääminen parantaa yhtiön mahdollisuuksia turvata saataviaan. Uuteen osakkeenomistajaan tämä ei käytännössä vaikuta, kun kaupantekotilanteessa otetaan yleensä huomioon maksamattomat vastikkeet. (H1; H3; H4.) Kenenkään isännöitsijän mielestä ei ole kovin yleistä, että vastikkeita olisi maksamatta kaupantekotilanteessa ja yleensäkin maksuhäiriöitä on suhteellisen vähän (H1; H2; H3; H4).

4.4 Hallitus ja isännöitsijä

Hallitus ja isännöitsijä johtavat asunto-osakeyhtiön hallinnon käytännön toimia. Yhtiöllä on pakko olla hallitus. Isännöitsijää ei ole pakko olla, jos yhtiöjärjestyksessä ei ole niin määrätty. Hallituksen ja isännöitsijän toimintaa ohjaavat lain ja yhtiöjärjestyksen lisäksi yhtiökokous, joka on asunto-osakeyhtiön ylin päättävä elin. Lain mukaan yhtiön johdon on edistettävä yhtiön etua ja osakkaat voivat yhtiökokouksessa päättää yhtiön toiminnan tasosta siinä määrin, että kiinteistön ja rakennuksen arvo saataisiin säilymään mahdollisimman korkeana. Lisäksi toimintaan vaikuttavat hallitukseen vali-

tut henkilöt ja mitä isännöitsijän kanssa on sovittu. Hallituksen ja isännöitsijän tulee toiminnassaan ottaa huomioon myös laissa mainittu osakkaiden yhdenvertaisuus eli muiden osakkaiden kustannuksella ei saa ajaa jonkun toisen osakkaan etua. Asunto-osakeyhtiölaissa hallitusta ja isännöitsijää käsittelee luku seitsemän. Muutoksia lakiin on tullut muun muassa hallituksen tehtäviin ja sen jäsenten toimikausiin sekä isännöitsijän tehtäviin. (Jauhiainen ym. 2010, 451; Kuhanen ym. 2010, 78, 462.)

Hallitusta ja isännöitsijää koskevia uuden lain tuomia muutoksia ovat muun muassa viiden vuoden kunnossapitotarveselvitys, joka hallituksen täytyy esittää varsinaisessa yhtiökokouksessa, ja kunnossapito- ja muutostyöilmoitusten säilyttäminen. Molemmat muutokset ovat lisänneet hallituksen ja isännöitsijöiden töitä. Haastateltavat isännöitsijät pitivät kunnossapitotarveselvitystä yhtenä lain olennaisimmista muutoksista (H1; H2; H3; H4). Isännöitsijäntodistuksen sisältö on myös laajentunut ilmoitusten säilytysvelvollisuuden myötä.

4.4.1 Hallituksen tehtävät ja päätöksenteko

Asunto-osakeyhtiölain 7.luvun 2 § määrittelee hallituksen tehtäviä. Pykälä noudattaa suurimmalta osalta vanhan lain linjauksia, joskin sanamuotoja on hieman muutettu. Hallituksen tehtävien määräykset on jätetty avoimiksi siinä määrin, että ne sopisivat kaikkiin erilaisiin asunto-osakeyhtiöihin. Yhtiöiden erilaisuuden lisäksi pykälän muotoiluun vaikutti se, että ajan myötä käsitykset hallituksen tehtävistä muuttuvat. Pykälä onkin toiminut hyvin vanhan lain aikaan. (HE 24/2009, 152.)

Lain pykälän mukaan hallituksen tehtävänä on huolehtia yhtiön hallinnosta sekä järjestää kunnossapito ja muu toiminta. Kunnossapidon tasosta päätetään loppujen lopuksi yhtiökokouksessa ja asiassa tulisi ottaa huomioon pitkäaikaisuus sekä kiinteistön ja rakennuksen kehittäminen. Kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan järjestämisen on myös hallituksen tehtävä ja lisäksi hallitus vastaa myös yhtiökokouksen päätösten valmistelemista ja yhtiökokouksessa päätettyjen asioiden hoitamisesta. Ne hallintoon liittyvät asiat jotka eivät kuulu yhtiökokoukselle, ovat hallituksen vastuulla. Yhtiön päivittäistä hallintoa johtaa isännöitsijä, jos yhtiöön on valittu sellainen ja hallituksen täytyy pitää huolta siitä, että isännöitsijä hoitaa tehtävänsä. Isännöitsijän ohjaaminen onkin yksi hallituksen tärkeimmistä tehtävistä. Mikäli yhtiössä ei ole isännöitsijää, ovat päivittäisen hallinnon tehtävät hallituksen vastuulla. Hallitus ei kuiten-

kaan voi toimia ilman yhtiökokouksen päätöstä asiassa, joka on yhtiön kokoon nähden suuri tai epätavallinen. Sama pätee tilanteessa, kun asia vaikuttaa olennaisesti huoneistojen käyttöön tai vastikkeen maksuun. (Jauhiainen ym. 2010, 455 – 458.)

Yksi asunto-osakeyhtiölain uusi asia on hallituksen velvollisuus esittää yhtiökokouksessa selvitys merkittävistä kunnossapitotarpeista tulevien viiden vuoden aikana. Merkittävä kunnossapito on sellainen, joka vaikuttaa osakkeenomistajien huoneistojen käyttöön tai yhtiövastikkeen määrään. Tällaisia remontteja voivat olla esimerkiksi putki-, ikkuna- ja julkisivuremontit. Käytännössä lain määräyksellä tavoitellaan kiinteistöjen pitkäjänteistä ja suunnitelmallista kunnossapitoa. Selvitys kunnossapitotarpeesta voisi sisältää esimerkiksi asiantuntijan selvityksen tai kuntotarkastuksen. Laki ei kuitenkaan määrää tarkemmin selvityksen sisältöä. Vaikka selvitys ei sisältäisi mitään asiantuntijan raporttia ja olisi hyvin suppea, ei siitä voi oikeastaan aiheutua mitään seurauksia yhtiölle. (Jauhiainen ym. 2010, 282; Kuhanen ym. 2010, 333; Sillanpää & Vahtera 2010, 104 – 105.)

Hallitus päättää asioista yleensä hallituksen kokouksessa. Hallitus voi päättää asioista, kun paikalla on yli puolet hallituksen jäsenistä, eli hallitus on tällöin päätösvaltainen. Päätöksen tekemiseen vaaditaan yli puolet äänistä. Hallituksen päätösvaltaa rajoittaa se, että kaikille jäsenille tulisi antaa mahdollisuus osallistua kokoukseen eli esimerkiksi kutsuaika olisi kohtuullinen. Mikäli hallituksen jäsen ei pääse kokoukseen, on olemassa mahdollisuus, että jäsen voi osallistua kokoukseen esimerkiksi video- tai puhelinneuvotteluvälineen välityksellä. Hallituksen kokouksen päätösvaltaisuuden liittyvästä paikallaolijamäärästä ja päätöksen tekemiseen vaadittavasta äänimäärästä voidaan muuta määrätä yhtiöjärjestyksessä. Hallitus voi myös päättää asioista ilman varsinaista kokousta esimerkiksi puhelimen välityksellä. Ilman kokousta tehdystä päätöksestä on kuitenkin laadittava pöytäkirja. (Jauhiainen ym. 2010, 465 – 466; Kuhanen ym. 2010, 483.)

Pääasiassa haastateltavat olivat sitä mieltä, että hallituksen työtehtävät lisääntyvät lainmuutoksen myötä. Vastauksista selvisi, että hallituksen tehtäviä lisäävät osakkeenomistajien tekemien kunnossapito- ja muutostyöilmoitusten käsittely sekä viiden vuoden kunnossapitotarveselvitys. (H1; H2; H3; H4.) Pienempien remonttien ilmoitukset tultaneen delegoimaan isännöitsijälle ja hallituksen ja isännöitsijän onkin pää-

tettävä remonttien tasosta, jolloin isännöitsijä voi käsitellä ilmoitukset itsenäisesti (H1; H2).

Kahden haastateltavan mielestä hallitustyöskentely tulee lisääntymään. Kahden haastateltavan mielestä hallituksen vastuut puolestaan lisääntyvät jo pelkästään lisääntyneiden työtehtävien myötä (H1; H3; H4).

Tää uusi laki on varmasti aktivoinut kaikkia hallituksia ja ne haluavat olla enemmän selvillä asioista ja haluaa osallistua päätöksentekoon aikaisempaa aktiivisemmin [- -] (H1).

Erään haastateltavan mielestä hallitustyöskentelyn täytyy ammattimaistua. Pienistä arkipäiväisistä asioistakin täytyy joskus päättää, mutta kokouksissa täytyisi enemmän käsitellä suuria asioita. Yleensä pienet operatiiviset asiat kuuluvatkin isännöitsijän vastuulle. Pidettäessä huolta kiinteistön varallisuudesta ja sen arvosta, täytyy hallitustyöskentelyn ammattimaistua. Tämä tarkoittaa muun muassa sitä, että kokoukset valmistellaan hyvin, niissä päätetään isoja asioita, kokoukset eivät kestä pitkään ja ne järjestetään päivisin. (H2.)

[- -] hallitukset ei enää voi olla mitään vahtimestarihallituksia, jotka keskittyy hallituksen kokouksissa pohtimaan yöllisiä häiriöitä tai autopaikka asioita tai saunavuoroja (H2).

Haastatteluissa selvisi, että isännöitsijöiden mielestä osakkeenomistaja hyötyy kunnossapitotarveselvityksestä. Uuden lain myötä ennakointi paranee eli osakkeenomistajat näkevät, mitä korjaustarpeita yhtiössä on ja mitä kustannuksia mahdollisesti on odotettavissa. Nyt asiaan on myös puututtava sellaisien yhtiöiden, jotka ovat siirtäneet korjauksia eivätkä ole tehneet selvityksiä. Myös tällaiset taloyhtiöt hyötyvät selvityksestä kiinteistön arvon nousuna, kun kiinteistö on kunnossa. (H1; H2; H3; H4.) Aikaisemmin vastuulliset yhtiöt ja isännöitsijät ovat pitäneet yllä kunnossapitotarveselvityksiä (H1).

Vuonna 2008 oikeusministeriö toteutti kyselyn asunto-osakeyhtiöiden hallituksille ja isännöitsijöille yhteistyössä Kiinteistöliiton ja Isännöintiliiton kanssa. Vastanneista hallituksista 40 %:lla oli kunnossapitosuunnitelma. Kyselyn perusteella suunnitelman

yleisyyteen vaikutti huomattavasti yhtiön rakennuksen koko ja ikä. Pienissä 1 – 5 huoneiston yhtiöissä suunnitelma oli vain 22 %:lla yhtiöistä, kun yli 50 huoneiston yhtiöissä suunnitelma oli 60 %:lla. Kunnossapitosuunnitelma oli yleisempi vanhemmilla kuin uudemmilla yhtiöillä. Vuosina 1921 – 1959 rakennetuilla yhtiöillä kunnossapitosuunnitelma oli 56 %:lla, kun taas 90-luvulla rakennetuilla yhtiöillä kunnossapitosuunnitelma oli 32 %:lla. (HE 24/2009, 9 – 11.)

Isännöitsijöiden kannat olivat yhtenäiset myös selvityksen sisällöstä. Jokaisen haastatellun mielestä selvityksestä tulisi ilmetä suurimmat ja olennaisimmat korjaus- ja kunnossapitoasiat, jotka myös vaikuttavat yhtiövastikkeeseen. (H1; H2; H3; H4.)

Niin sanotut isot asiat, että parvekeremontit, ikkunat, lämmönsiirtimet, putkiremontit, vesikatot, pihan kunnostaminen, yhteisten tilojen kunnostaminen, talouskellarin kunnostaminen yms. (H2).

Kahden isännöitsijä mielestä kunnossapitotarveselvitys täytyisi olla ammattilaisen tekemä, jos selvitystä ei ole aiemmin pidetty yllä tai kiinteistö on vanha eikä historia-tietoja ole olemassa. Jos taas rakennus on hyvin uusi ja on esimerkiksi valmistunut viiden vuoden sisällä ja siellä on tehty normaaleja huoltotöitä huoltokirjan mukaisesti, ei silloin tarvita ulkopuolisen ammattilaisen selvitystä. (H1; H3). Yksi isännöitsijä oli sitä mieltä, että ammattilaisen selvitys olisi aina tarpeellinen, kun rakennus ei ole uusi. Selvityksen tekijän täytyisi hallita kiinteistön ylläpito käytännön tasolla eikä pelkäästään teoriassa. Myös huoneistoa ostavan henkilön kannalta on paljon vakuuttavampaa, kun selvityksen on tehnyt ammattilainen. (H2.)

Pätevä on sellainen, jolla on riittävä koulutus ja kokemus näistä asioista. Eli rakennuspuolen suunnittelijat, jotka ovat esimerkiksi olleet tekemisissä kohtalaisen paljon korjausrakentamisen kanssa elikkä on kokemusta kiinteistöjen korjausrakentamisesta. (H3.)

Kysyttäessä arviota kunnossapitotarveselvityksen hinnasta, isännöitsijöiden arviot olivat satojen ja viidentuhannen euron välillä. Pintapuolisen arvion voi saada 500 eurolla. Hintaan vaikuttavat eniten taloyhtiön koko ja ikä. Ero on siis huomattava 20 huoneiston ja 80 huoneiston taloyhtiöissä. (H1; H2; H3; H4.) Isännöitsijän mainitsivat haastatteluissa myös PTS:n eli pitkän aikavälin kunnossapitosuunnitelman.

Sitten, kun mennään sellaiseen taloon, joka on yli kymmenen vuotta vanha tai kolmekymmentä vuotta vanha ja jos varsinkin taloon on päässyt muodostumaan sellaista jäämää, että siellä on korjausjäämät [- -] kun se tehdään ensimmäisen kerran [- -] niin perustuksen takia 1 500 – 3 000 euroa plus alv, jos se tehdään PTS:n luonteisena. (H2.)

4.4.2 Hallituksen jäsenet, jäsenen valinta ja toimikausi

Asunto-osakeyhtiön hallitukseen tulee valita kolmesta viiteen jäsentä. Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä toisesta määrästä, joka voi siis olla vähimmäis- tai enimmäismäärä tai jokin tietty lukumäärä. Hallituksessa on kuitenkin oltava vähintään yksi jäsen ja alle kolmehenkiseen hallitukseen täytyy valita ainakin yksi varajäsen. Jos hallitukseen valitaan useampi kuin yksi jäsen, tulee silloin myös valita puheenjohtaja. Puheenjohtajan valitsee hallitus, jos siitä ei ole yhtiöjärjestyksessä tai yhtiökokouksessa toisin päätetty. Hallituksen puheenjohtaja voi myös olla isännöitsijä kaikkien osakkaiden suostumuksella tai yhtiöjärjestyksen määräyksellä. Jos hallitus ei muuta päätä, voi isännöitsijä lain mukaan osallistua hallituksen kokoukseen ja käyttää siellä puhevaltaa, vaikka ei olisikaan hallituksen jäsen. (Jauhiainen ym. 2010, 480 – 481; Kuhanen ym. 2010, 495.)

Hallituksen jäsenet valitsee yhtiökokous. Mikäli yhtiöjärjestyksessä niin säädetään, jokin muu taho voi valita alle puolet hallituksesta. Lain oletettomassäänöksen mukaan jäsenten toimikausi on kahden jäsenistä päättävän yhtiökokouksen välinen ajanjakso. Jos yhtiöjärjestyksessä toisin säädetään, niin hallituksen jäsenen toimikausi voi kestää jonkin muun määrääjän. Vanhasta asunto-osakeyhtiölaista poiketen toimikausi voi kestää yli neljä vuotta ja olla toistaiseksi jatkuva. (Kuhanen ym. 2010, 498, 500, 502 – 503.)

4.4.3 Isännöitsijän tehtävät

Isännöitsijän tehtäviin vaikuttavat muun muassa laki, yhtiön kanssa tehty isännöintisopimus, yhtiön käytännöt ja hallituksen ohjeet. Lain määrittämiä isännöitsijän tehtäviä ei voi rajoittaa isännöintisopimuksessa. Lisäksi isännöitsijän tehtäviä ohjaavat isännöitsijän eettiset ohjeet, jotka Isännöitsijöiden Auktorisointiyhdistys (ISA), Isännöinti-liitto ja Kiinteistöliitto hyväksyivät vuonna 2008. ISA:n ja Isännöintiliiton jäsenyri-

tykset ovat sitoutuneet kyseisiin ohjeisiin. Isännöitsijän tehtäviä käsittelee asunto-osakeyhtiölain 7.luvun 17 §. Pykälä vastaa pääosin vanhaa lakia ja tehtävät on hallituksen tehtävien tavoin jätetty yleisluontoisiksi. Muualla laissa olevia erityistehtäviä ei lueta pykälässä. (HE 24/2009, 161; Jauhiainen ym. 2010, 492 – 493.)

Lain mukaan isännöitsijä toimii tehtävissään hallituksen antamien ohjeiden mukaisesti. Isännöitsijän tehtävänä on huolehtia kiinteistön ja rakennuksen ylläpidon ja kunnossapidon käytännön toimenpiteistä. Tässä tehtävässä isännöitsijän tulisi ottaa huomioon myös rakennuksen kehittäminen, mutta kuten aiemminkin on mainittu, kunnossapidon tasosta päättää loppujen lopuksi yhtiökokous. Isännöitsijä myös ohjaa ja valvoo kiinteistön ja rakennuksen ylläpitoon palkattuja tai sitä tekeviä huoltohenkilöitä ja perii vuokrat ja vastikkeet sekä hoitaa maksuliikenteen. Lisäksi isännöitsijä hoitaa kirjanpidon ja varainhoidon järjestämisen. Kirjanpidon ja tilinpäätöksen tulee olla lain mukainen, eli niiden tulee noudattaa kirjanpitolakia ja -asetusta, kirjanpitolausakunnan yleisohjetta ja asunto-osakeyhtiölakia. Varainhoidon luotettavaan järjestämiseen liittyy yhtiön varojen ja omaisuuden säilyttäminen ja valvonta sekä vakuutuksien järjestäminen. (Jauhiainen ym. 2010, 491 – 492.)

Asunto-osakeyhtiölaki muuttui myös siten, että isännöitsijän tehtäviä käsittelevään pykälään lisättiin uusi säännös. Säännöksessä isännöitsijä veloitetaan antamaan hallitukselle tietoja, joita se tarvitsee tehtävissään. Hallitus voi määritellä, mitä kyseiset tarvittavat tiedot ovat. (HE 24/2009, 161.)

Haastattelemista isännöitsijöistä kaikki olivat yksimielisiä siitä, että isännöitsijän tehtävät ovat lisääntyneet uuden lain myötä. Eniten isännöitsijän töitä lisääviä asioita ovat kunnossapitotyöt ja niiden valvonnan järjestäminen sekä kunnossapito- ja muutostyöilmoitusten säilyttäminen. (H1; H2; H3; H4) Hallitus vastaa rakennuksesta ja kiinteistöstä ja siitä, että remontit tehdään hyvän rakennustavan mukaisesti sekä mahdollisesta valvonnasta. Käytännössä isännöitsijä kuitenkin hoitaa asioita hallituksen puolesta. (H2; H3.)

[- -] yksikään hallitus ensinnäkään ei itse rupea korjaustöitään valvomaan, ei organisoimaan, ei tutkimaan, ei arkistomaan, ei päivittämään isännöitsijäntodistuksia, ei muuttamaan lainan osuuksia yhtiön kirjanpitoon [- -] (H2).

Toinen isännöitsijöiden töitä lisäävä asia on selvitys tulevien viiden vuoden kunnossapitotarpeista, joka hallituksen täytyy lain mukaan esittää varsinaisessa yhtiökokouksessa. Selvityksen valmistelu hallituksen kanssa ja selvityksen käsittely yhtiökokouksessa tulee viemään entistä enemmän aikaa. Lisäksi täytyy huolehtia, että suunnitellut työt toteutetaan ja isännöitsijän työ ”tulee olemaan niin kuin enemmän suunnitelmallista kiinteistöomaisuuden hoitoa”. (H2.) Isännöitsijän töitä lisäävät siis hyvin pitkälti samat asiat kuin hallituksen työtehtäviä.

Meillä on ollut näitä PTS:iä ja viiden vuoden korjaus- ja kunnossapitosuunnitelmia jo varmaan yli kymmenen vuoden ajan eri taloyhtiöissä, mutta tuota monetkaan taloyhtiöt eivät ole näistä äsken mainituista lähtökohdista halunneet lähteä niitä tekemään, että onko meidän nyt, niin kun pakko näyttää että meillä menee vesikatto ja ikkunat uusiksi. Nyt tällainen tuota lainausmerkeissä typerä, se poistuu. (H2.)

4.4.4 Isännöitsijäntodistuksen ylläpitäminen

Isännöitsijäntodistuksen täytyy lain mukaan sisältää yksityiskohtaisia tietoja asunto-osakeyhtiöstä ja osakkaista sekä yhtiön kiinteistöstä, rakennuksesta ja huoneistoista. Isännöitsijäntodistusta käytetään muun muassa huoneistojen myynnin ja vuokrauksen yhteydessä. Todistus on aina huoneistokohtainen eli todistusta annettaessa jollekin osapuolelle se sisältää huoneistoista vain kulloinkin kyseessä olevan huoneiston tarkemmat tiedot. Todistuksen avulla osapuolet saavat haltuunsa kaikki oleelliset tiedot liittyen huoneiston kuntoon ja arvoon. Asunto-osakeyhtiölain 7.luvun 27 §:ssä säädetään isännöitsijäntodistuksesta ja sen sisällöstä. Lisäksi asunto-osakeyhtiöasetuksessa (365/2010) on säädetty yksityiskohtaisemmin isännöitsijäntodistuksen vähimmäissisällöstä. (Jauhiainen ym. 2010, 513 – 514.)

Isännöitsijäntodistuksen antaa isännöitsijä ja vain tietyillä henkilöillä on oikeus saada todistus. Mikäli isännöitsijää ei ole tai hän ei voi antaa todistusta, täytyy hallituksen puheenjohtajan antaa todistus. Isännöitsijän kykenemättömyys antaa todistusta ei liity isännöitsijän poissaoloon vaan siihen, ettei hän voi asian luonteen vuoksi antaa todistusta. Oikeus isännöitsijäntodistukseen on osakkeenomistajalla ja pantinhaltijalla sekä välitysliikkeellä, jolla on huoneistoa koskeva myynti- tai vuokraustoimeksianto. Li-

säksi todistuksen voivat saada muun muassa osakkaan valtuuttama henkilö sekä osakkaan edunvalvoja ja pesänselvittäjä. Asunto-osakeyhtiölaki poikkeaa vanhasta laista tässä asiassa siten, että vanhan lain aikaan asunnon vuokraustoimeksiantoa hoitava välitysliike ei voinut saada isännöitsijäntodistusta. (Jauhiainen ym. 2010, 514 – 515; Kuhanen ym. 2010, 527 – 528.)

Asunto-osakeyhtiölain 7.luvun 27 §:n 2 momentissa on 13 kohtaa isännöitsijäntodistuksen sisällöstä. Tässä kappaleessa käsittelemme vain olennaisimmat asiat todistuksen sisällöstä osakkaan tai edellisessä kappaleessa mainittujen osapuolien näkökulmasta. Isännöitsijäntodistuksen sisältöä käsittelevän 27 §:n voi nähdä liitteestä 3. Ensimmäisen kohdan mukaan todistuksesta tulee selvittää yhtiön taloudellinen tila, jolla tarkoitetaan esimerkiksi viimeisintä vahvistettua tilinpäätöstä, yhtiön ottamia lainoja ja vastikkeenmaksuperusteita. Todistuksesta tulee toisen kohdan mukaan selvittää rakennusta ja sen kuntoa koskevat tiedot, joita ovat muun muassa: rakennuksen yleiset kokoon ja tiloihin sekä materiaaleihin liittyvät tiedot, viiden vuoden kunnossapitotarveselvitys, yhtiössä päätetyt tai hallituksen ehdottamat remontit ja maininta tehdyistä kuntoarvioista ja merkittävistä yhtiössä tehdyistä remonteista. Lunastuslausekkeen olemassaolo ja osakeryhmien omistajien nimet kuuluvat selvittää todistuksesta neljännen ja kuudennen kohdan mukaan. Viidennessä kohdassa määrätään huoneistoa koskevista tiedoista, joita ovat muun muassa tehdyt kunnossapito- ja muutostyöt, tiedossa olevat puutteet ja viat, huoneiston perustiedot ja tiedot muista tiloista, joiden käyttämiseen osakkeet oikeuttavat. Viidennessä kohdassa määrätty tieto tehdyistä remonteista on lisätty uuteen lakiin eikä sitä siis ollut vanhassa laissa tai asetuksessa. Yhdeksännen kohdan mukaan isännöitsijäntodistuksesta tulee myös selvittää omistajan eräänntyneet vastikkeet, mikä on etenkin osakekauppojen yhteydessä olennainen asia ostajan kannalta. (HE 24/2009, 165; Jauhiainen ym. 2010, 519 – 528.)

4.4.5 Kunnossapito- ja muutostyöilmoitusten säilyttäminen

Asunto-osakeyhtiölain 4.luvun 7 §:n mukaan osakkaan on ilmoitettava etukäteen kirjallisesti kunnossapitotyöstä hallitukselle tai isännöitsijälle. Sama koskee muutostyön ilmoittamista, josta säädetään lain 5.luvun 4 §:ssä. Ilmoituksen tietojen perusteella pitäisi pystyä arvioimaan, että noudatetaanko hyvää rakennustapaa ja aiheutuuko työstä haittaa. Ilmoituksen tietoja ovat siis esimerkiksi tiedot remontin tekijästä ja toteu-

tustavasta. Ilmoitusvelvollisuutta ja ilmoituksen sisältöä käsitellään lisää kappaleessa 4.6.2. (Jauhiainen ym. 2010, 206.)

Kunnossapito- ja muutostyöilmoituksien säilyttämisestä on vastuussa hallitus. Luetteloa ilmoituksista on säilytettävä huoneistokohtaisesti, koska isännöitsijäntodistuksen tavoin tietyillä tahoilla on oikeus luettelon saamiseen heihin liittyvästä huoneistosta. Luetteloa on säilytettävä yhtiön olemassaolon ajan. Käytännössä luetteloa pitää yleensä isännöitsijä, joka huolehtii myös sen luovuttamisesta osakeluettelon tavoin. Oikeus luettelon saamiseen on samoilla osapuolilla kuin isännöitsijäntodistuksen yhteydessä. (Jauhiainen ym. 2010, 532 – 533.)

Haastatteluissa selvisi, että kolmessa haastateltavien isännöintitoimistoissa oli hankittu ohjelmistoja lain muutoksen vuoksi ja yhdessä toimistossa ohjelmistopäivitykset oli tehty jo aiemmin, jolloin ohjelmisto suoriutui lain edellytyksien mukaisesti (H1; H2; H3; H4). Ilmoitusten ja niihin liittyvän materiaalin säilyttäminen sähköisessä muodossa on varmasti helpompaa kuin paperisen aineiston säilyttäminen. Sähköinen säilytystapa on myös luotettavampi kuin paperinen säilytys, koska ilmoituksiahan on säilytettävä yhtiön koko olemassaolon ajan. Sähköisessä muodossa ilmoituksia voidaan selata nopeasti ja ne voidaan myös kätevästi lisätä isännöitsijäntodistuksen yhteyteen. Erään isännöitsijän mukaan paperimuotoista säilytystapaa ei kannata myöskään käyttää, koska materiaalin määrän ollessa hyvin suuri, menee papereiden kanssa varmasti sekaisin aikanaan (H1). Lisäksi sähköinen säilytystapa tukee myös kestävästä kehitystä.

Kunnossapitotarpeen ja -vastuun kannalta on suositeltavaa, että asunto-osakeyhtiössä selvitetäisiin osakkeenomistajien vanhoja rakennustöitä ja säilytettäisiin tiedot niistä vastaavasti kuin uudessa laissa säädetään ilmoituksista (Jauhiainen ym. 2010, 533). Yhden haastatellun isännöitsijän yrityksessä tällaisiin toimenpiteisiin olikin lähdetty. Yritys oli selvittänyt kaikissa sen isännöimissä taloyhtiöissä jokaisen osakkeenomistajan huoneiston korjaushistorian sekä mahdollisesti edellisten osakkeenomistajien tekemät remontit. Selvitys on tarpeen, koska yrityksellä voi olla pitkään asiakkaana olleiden taloyhtiöiden lisäksi sellaisia taloyhtiöitä, jotka ovat tulleet asiakkaiksi vasta äskettäin eikä tällaisten taloyhtiöiden korjaushistoria ole välttämättä selvillä. Yrityksen tavoitteena oli selvittää, mikä tilanne huoneistojen kohdalla oli 1.7.2010 ja selvitys tehtiin muun muassa, jotta vuosienkin päästä pystyttäisiin varmistumaan tehtiinkö remontti uuden vai vanhan lain aikaan. Yritys oli myös jakanut osakkeenomistajille

ohjeet siitä, kuinka menetellä, kun he alkavat tehdä remonttia ja lomakkeen, jolla ilmoittaa remontista. (H2.)

4.4.6 Isännöitsijä ja isännöitsijän valinta

Isännöitsijänä voi olla joko luonnollinen henkilö tai rekisteröity yhteisö, eli isännöintiyhteisö. Yritysmuodoltaan isännöintiyhteisönä toimii yleensä osakeyhtiö, osuuskunta, avoin yhtiö tai kommandiittiyhtiö. Lakia on muutettu tässä asiassa. Vanhan lain aikaan isännöitsijänä pystyi toimimaan vain luonnollinen henkilö. Käytännössä aiemminkin asunto-osakeyhtiö tekivät usein sopimuksen isännöintiyhteisön kanssa ja yhteisön palveluksessa toimiva isännöitsijä merkittiin kaupparekisteriin. Mikäli yhtiö valitsee isännöintiyhteisön isännöitsijäksi, on isännöintiyhteisön ilmoitettava yhtiölle päävastuullinen henkilö. (Kuhanen ym. 2010, 514.)

Jos yhtiöjärjestyksessä määrätään, että yhtiössä on oltava isännöitsijä, niin tällöin isännöitsijä täytyy valita. Jos yhtiöjärjestyksessä ei määrätä ollenkaan isännöitsijästä, yhtiökokous voi päättää valitaanko yhtiöön isännöitsijä. Mikäli yhtiöön päätetään valita isännöitsijä, tekee hallitus isännöitsijän valinnan. (Kuhanen ym. 2010, 513.)

Kaikkien haastateltavien mielestä on nykyään yhä olennaisempaa käyttää ammatti-isännöitsijää (H1; H2; H3; H4). Yksi haastateltava perustelivat tätä sillä, että isännöitsijältä vaaditaan juridista, taloushallinnollista, hallinnollista, teknistä ja rakennuttamiseen liittyvää osaamista sekä korjaus- ja kunnossapitoon liittyvää osaamista (H2). Vastauksissa tuotiin myös esille, että lait monimutkaistuvat ja säännöt tulevat entistä täsmällisemmiksi (H1).

[-] yksi asia mikä on tämä osakkeenomistajien kunnossapito- ja muutostyöasiat eli remontit. Minä näkisin, että ammatti-isännöitsijät pystyvät paremmin ehkä järjestelemään sitten sen käytännön ja prosessin kuinka niitä hoidetaan. (H3.)

Yhden haastateltavan mielestä suurissa taloyhtiöissä ei nykyään juuri ole sivutoimisia isännöitsijöitä vaan he toimivat lähinnä pienissä taloyhtiöissä (H1). Vaatimuksien tullessa yhä suuremmiksi vaaditaan myös sivutoimiselta isännöitsijältä paljon enemmän kuin parikymmentä vuotta sitten, mutta sivutoiminen isännöitsijä voi suoriutua tehtä-

västä yhtä hyvin kuin ammatti-isännöitsijä, kunhan hänen tietotaitonsa ovat ajan tasalla. (H3; H4.)

4.5 Yhtiökokous

Yhtiökokous on asunto-osakeyhtiön ylin päättävä toimielin ja siellä asioista päättävät osakkeenomistajat. Yhtiökokouksessa tehdään päätökset tärkeimmistä ja isoimmista yhtiön asioista, kuten yhtiövastikkeista, vastuuvapauksista, isoista kunnossapito- ja muutostöistä, lainan ottamisesta ja yhtiöjärjestyksen muuttamisesta. Yhtiössä voidaan järjestää varsinaisia yhtiökokouksia ja ylimääräisiä yhtiökokouksia. Päätöksiä yhtiökokouksessa voidaan tehdä sekä yksinkertaisella enemmistöllä että määräenemmistöllä. Tavallisesti päätökset tehdään yksinkertaisella enemmistöllä, mutta laki tai yhtiöjärjestys voi edellyttää määräenemmistöä joidenkin asioiden päättämisessä. Yhtiökokouksesta säädetään asunto-osakeyhtiölain 6.luvussa. Kuvailtaessa asunto-osakeyhtiön hierarkiaa, ovat hallitus, isännöitsijä ja tilintarkastajat yhtiökokouksen alapuolella. Yhtiökokous päättää hallituksen jäsenien sekä tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan valinnasta, kun ne yhtiössä pitää valita. Hallitus puolestaan valitsee isännöitsijän, jos yhtiössä pitää sellainen valita. Hallitus ja isännöitsijä hoitavat taloyhtiössä hallintoa ja yhtiön päivittäistä toimintaa. Tilin- ja toiminnantarkastaja tarkastaa yhtiön hallinnon ja talouden, jonka järjestämisestä ja valvonnasta hallitus ja isännöitsijä vastaavat. (Jauhiainen ym. 2010, 265; Kuhanen ym. 2010, 323.)

Jos vain omaa omaisuutta haluaa hoitaa niin tottakai sinne pitää osallistua (H1).

4.5.1 Osallistumisoikeus

Yhtiökokoukseen saa osallistua jokainen osakkeenomistaja. Osakkeenomistajan täytyy kuitenkin olla merkitty osakeluetteloon, jotta hän voisi osallistua yhtiökokoukseen. Jos osakkeenomistaja on äskettäin saanut osakkeet haltuunsa, eikä osakeluettelomerkintää ole tehty, täytyy hänen todistaa osakkeiden omistuksensa yhtiölle saadakseen osallistua kokoukseen. Osallistumisoikeuden myötä osakkeenomistaja voi käyttää yhtiökokouksessa puhe- ja äänivaltaansa eli ottaa kantaa asioihin, tehdä ehdotuksia ja äänestää. Osakkeenomistajan äänioikeutta rajoittavat lain säännökset esteellisyydestä, jota käsitellään tämän työn kappaleessa 4.5.6. Osakkeenomistajalla voi olla yhtiö-

kokouksessa mukanaan avustaja, mitä yhtiö ei voi estää yhtiökokouksessa eikä yhtiöjärjestyksessäkään. Avustajalle ei ole säädetty mitään pätevyysvaatimuksia, eli osakkeenomistaja voi valita avustajakseen kenet tahansa. Mikäli osakkeenomistaja ei osallistu yhtiökokoukseen, voi hän valtuuttaa toisen henkilön tai oikeushenkilön edustajan osallistumaan kokoukseen itsensä sijasta. Valtuutus tapahtuu yleensä valtakirjalla eikä asunto-osakeyhtiölaissa ole vanhasta laista poiketen rajoitettu valtakirjan voimassaoloaika. Valtuutettu voi käyttää yhtiökokouksessa osakkaan puhe- ja äänivaltaa, jos valtakirjassa ei ole rajoitettu valtuutetun oikeuksia. Osakkeenomistajan tavoin voi myös valtuutetulla olla avustaja. (Jauhiainen ym. 2010, 296, 300, 303; Kuhanen ym. 2010, 349, 352.)

Vanhan lain aikaan yhteisomistajat pystyivät käyttämään oikeuksiaan yhtiökokouksessa vain yhteisen edustajan kautta. Nykyään yhteisomistuksen tapauksessa (osakkeen omistaa useampi henkilö yhdessä) voivat kaikki omistajat osallistua kokoukseen. Yhteisomistajilla on kuitenkin käytössään osakkeen tuoma äänimäärä vain yhdessä eli kukaan yhteisomistajista ei voi äänestää vain omalla osuudellaan. Jos kaikki yhteisomistajat osallistuvat kokoukseen, täytyy yhden heistä käyttää koko äänioikeutta. Jotta vain yksi tai osa yhteisomistajista voisi osallistua yhtiökokoukseen ja käyttää siellä äänioikeutta, täytyy osallistujilla olla valtakirja muilta yhteisomistajilta. (Kuhanen ym. 2010, 346.)

Yhtiökokoukseen osallistumisoikeutta ei ole rajoitettu pelkästään osakkeenomistajiin, heidän valtuuttamiin henkilöihin ja avustajiin. Lain 6.luvun 10 §:ssä määrätään, että isännöitsijä ja hallituksen jäsen voi osallistua kokoukseen. Yhtiökokous voi kuitenkin päättää toisin isännöitsijän ja hallituksen jäsenen osallistumisoikeudesta yksittäistapauksissa. Isännöitsijän ja hallituksen jäsenen osallistumisen kieltäminen voisi esimerkiksi liittyä heitä vastaan nostettavaan kanteeseen, jota käsitellään kokouksessa. Kieltäminen ei kuitenkaan ole mahdollista, jos isännöitsijä tai hallituksen jäsen on myös osakkeenomistaja. Pykälä sisältää myös maininnan mahdollisuudesta sallia muiden henkilöiden kokoukseen osallistuminen yhtiökokouksen päätöksellä. Tietyissä tilanteissa myös vuokralainen tai vastaava asukas voi osallistua yhtiökokoukseen (katso 6.luvun 11 §). (Kuhanen ym. 2010, 354.)

Kaikkien haastateltujen isännöitsijöiden mielestä osakkeenomistaja hyötyy yhtiökokouksessa käymisestä. Osakkeenomistaja hyötyy yhtiökokouksessa käymisestä, koska

muun muassa kaikki vähänkin suuremmat päätökset tehdään yhtiökokouksessa, eli se on melkein ainut tapa vaikuttaa ja yhtiökokouksessa saa yksityiskohtaista tietoa yhtiöstä. Osakkeenomistajalla on myös kyselyoikeus käsiteltävistä asioista yhtiökokouksessa (katso 6.luvun 25 §). (H1; H2; H3; H4.)

[- -] ne (osakkeenomistajat) näkee sen myöskin, fiksummat ainakin, niin että heillä on siinä 200 000, 150 000, jopa enemmänkin on sitä omaisuudessa arvoa. Ne haluaa tulla sinne yhtiökokoukseen seuraamaan miten sitä hoidetaan ja päättämään ketkä sitä hoitaa hallituksessa ja niillä on mielenkiintoa toivon mukaan jatkossa entistä enemmän. (H2.)

Yhtiökokouksessa ei kuitenkaan haastateltavien mielestä käy tarpeeksi osakkeenomistajia (H1; H2; H4). Erään isännöitsijän mukaan osakkeenomistajia jää pois yhtiökokouksista sitä enemmän mitä suuremmasta yhtiöstä on kyse. Tällöin suurissa taloyhtiöissä yhteisöllisyys osakkaiden välillä jää kokonaan pois ja yleensä osakkaat tuntevat vain lähinaapurinsa. (H1.) Toinen isännöitsijä arvioi, että joka kymmenessä taloyhtiössä on yhtiökokouksessa läsnä enemmän kuin hallitus (H4).

4.5.2 Yhtiökokouksessa käsiteltävät asiat

Yhtiökokouksessa päätettävistä asioista määrätään asunto-osakeyhtiölain 6.luvun 12 §:ssä. Yhtiökokouksessa voidaan päättää vain niistä asioista, jotka on mainittu kokouskutsussa tai jotka on yhtiöjärjestyksessä määrätty käsiteltäviksi. Edellisten lisäksi laissa määrätään 6.luvun 3 §:ssä varsinaisessa yhtiökokouksessa aina käsiteltävistä asioista, minkä vuoksi niitä ei siis enää tarvitse vanhan lain mukaisesti luetella yhtiöjärjestyksessä. Näiden asioiden vuoksi osakkeenomistaja voi aina tietää kokouksessa päätettävistä asioista etukäteen. Jos yhtiökokouksessa halutaan päättää jostain asiasta, jota ei ole mainittu kokouskutsussa, yhtiöjärjestyksessä tai laissa, on siitä mahdollista päättää kaikkien osakkeenomistajien ollessa paikalla ja heidän suostuessa siihen. (Jauhiainen ym. 2010, 310 – 312)

Asunto-osakeyhtiössä voi olla yksi tai useampi varsinainen yhtiökokous tilikauden aikana. Kahden varsinaisen yhtiökokouksen menetelmää käyttävillä yhtiöllä on usein varsinainen kevätyhtiökokous ja varsinainen syysyhtiökokous. Nykyään on kuitenkin

yhä useammin jätetty pois toinen varsinainen yhtiökokous. Huolimatta siitä onko yhtiössä yksi vai useampi varsinainen yhtiökokous, on ensimmäinen tai ainut kokous pidettävä lain mukaan kuuden kuukauden sisällä tilikauden loppumisesta. Tilikautena voitaneen varsin yleisesti pitää kalenterivuotta, jolloin varsinainen yhtiökokous on pidettävä kesäkuun loppuun mennessä. Varsinaisten yhtiökokousten lisäksi, voidaan yhtiössä pitää ylimääräisiä yhtiökokouksia. Ylimääräisestä yhtiökokouksesta voidaan määrätä yhtiöjärjestyksessä, yhtiökokous tai hallitus voi päättää siitä tai osakkeenomistajat, tilintarkastajat tai toiminnantarkastajat voivat vaatia sitä. Ylimääräisestä yhtiökokouksesta säädetään lain 6.luvun 4 §:ssä ja sen vaatimisesta säädetään 5 §:ssä. (Sillanpää & Vahtera 2010, 102.)

Asunto-osakeyhtiölaissa säädetään asioista, jotka on esitettävä yhtiökokouksessa sekä asioista, joista on päätettävä yhtiökokouksessa. Asunto-osakeyhtiölain 6.luvun 3 § siis määrittelee varsinaisen yhtiökokouksen pakollisesta sisällöstä ja se on myös tämän työn liitteenä 4. Yhtiökokouksessa on pykälän mukaan esitettävä tilinpäätös ja toimintakertomus. Lisäksi on esitettävä tilintarkastus- ja toiminnantarkastuskertomus, mutta se ei tietenkään ole mahdollista, jos yhtiöön ei ole valittu tilin- ja toiminnantarkastajia. Tilinpäätöstä ja toimintakertomusta säätelevät kirjanpitolaki, kirjanpitolautakunnan yleisohje ja asunto-osakeyhtiölain kymmenes luku. Tilinpäätös on osakkaan kannalta hyödyllinen, koska siitä ilmenee tilikauden tulos ja yhtiön taloudellinen tilanne. Toimintakertomuksesta puolestaan selviää muun muassa tilikauden olennaisimmat tapahtumat ja tiedot talousarvion toteutumisesta sekä voiton käyttöä koskeva ehdotus. Kokouksessa on esitettävä lisäksi kirjallinen selvitys yhtiössä tehdyistä huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä, mikä helpottaa yhtiön rakennuksen ja kiinteistön kunnossapidon seuraamista (Kuhanen ym. 2010, 333). Varsinaisessa yhtiökokouksessa täytyy esittää viiden vuoden kunnossapitotarveselvitys, jota on käsitelty myös tämän työn kappaleessa 4.4.1. (Jauhiainen ym. 2010, 281; Sillanpää & Vahtera 2010, 104.)

Varsinaisessa yhtiökokouksessa on päätettävä asunto-osakeyhtiölain 6.luvun 3 §:n mukaan muun muassa tilinpäätöksen vahvistamisesta, voiton käyttämisestä, talousarviosta ja yhtiövastikkeen määrästä. Mikäli yhtiössä on niin päätetty, voi vastikkeen määrän päättäminen kuulua myös hallitukselle. Talousarviosta selviää yhtiön arvioidut menot ja tulot ja se mihin vastikkeen määrä perustuu. Osakkaan kannalta on myös olennaista hallituksen jäsenien sekä tilin- ja toiminnantarkastajien valinta, sillä hallituksien jäsenet vaikuttavat olennaisesti hallituksen toimintaan ja tilin- ja toiminnan-

tarkastajat vaikuttavat tilinpäätöksen oikeellisuuden vahvistamiseen. Mikäli yhtiöllä on useampi varsinainen yhtiökokous, voidaan tietyistä 6.luvun 3 §:n asioista päättää myös siinä kokouksessa, joka on kuuden kuukauden jälkeen tilikauden päättämisestä (katso liite 4, lain 6.luvun 3 §:n 5 momentti).

4.5.3 Päätös kunnossapidosta, uudistuksesta ja hyvityksestä

Yhtiön kunnossapitovastuusta säädetään asunto-osakeyhtiölain 4.luvussa ja sitä käsitellään tämän työn kappaleessa 4.6.5. Kunnossapidolla tarkoitetaan muun muassa rakenteiden ja laitteiden korjaamista tai uusimista alkuperäiselle tai yhtiön hyväksymälle tasolle. Käytännössä kunnossapitotöitä voivat olla vaikka ikkunoiden tai hissien uusiminen. Lain 6.luvun 30 §:ssä määrätään yhtiön kunnossapidosta päättämisestä. Lain mukaan kunnossapidosta päätetään yhtiökokouksessa, silloin kun kunnossapito on niin suuri, että sillä on huomattava vaikutus asumiseen tai kustannuksiin, kuten vastikkeen maksuun. Pienistä yhtiössä päätetyn kunnossapitotason mukaisista asioista huolehtii sen sijaan hallitus ja isännöitsijä. Kunnossapidosta voidaan tehdä päätös yhtiökokouksessa yksinkertaisella enemmistöllä, eli kun asiaa kannattaa yli puolet annetuista äänistä. Tavallisesti kunnossapidon kustannukset tulevat maksettavaksi kaikkien osakkeenomistajien kesken vastikeperusteiden mukaisesti. (Jauhiainen ym. 2010, 363 – 364.)

Suurten kunnossapitotöiden tavoin päätetään huomattavasta uudistuksesta yhtiökokouksessa. Uudistuksesta päättämisestä säädetään 6.luvun 31 §:ssä ja uudistuksen rahoittamisesta vastikkeella käsitellään 3.luvun 21 §:ssä ja tämän työn kappaleessa 4.3.2.3. Jotta yhtiökokouksessa voitaisiin päättää uudistuksesta yksinkertaisella enemmistöllä, ei uudistuksen kustannukset osakkeenomistajalle saa olla liian suuret, kohtuuttomat. Kohtuuttomuutta täytyy arvioida tapauskohtaisesti ja merkitystä voi olla enemmän sillä, miten paljon hanke nostaa kuukausittaista vastiketta kuin sillä, miten pitkään nostettua vastiketta täytyy maksaa. Lisäksi yhtiökokous voi päättää yhtiövastikeperusteista poikkeamisesta uudistuksen kohdalla, mistä säädetään 6.luvun 32 – 33 §:ssä. Uudistuksen toteuttamiseen ja uudistuksesta päättämiseen liittyy osakkaiden yhdenvertaisuus, josta säädetään 1.luvun 10 §:ssä. Periaatteessa uudistuksen tulisi noudattaa yhdenvertaisuusperiaatetta ja lähtökohtaisesti osakas voi kieltäytyä tietyistä uudistuksista, jos siitä ei aiheudu haittaa yhtiölle ja muille osakkaille. (Jauhiainen ym. 2010, 365 – 367, 370.)

Yhtiökokouksessa voidaan lain 6.luvun 31§:n mukaan päättää sellaisesta uudistuksesta, jolla yhtiö pykälän sanan mukaisesti ”saatetaan vastaamaan kunkin ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia”. Uudistus voi kohdistua huoneistoihin tai muuhun rakennuksen tai kiinteistön osaan. Tavanmukaiset vaatimukset on monitulkintainen käsite, mutta kyseisiä uudistuksia voisi olla esimerkiksi tiedonsiirtoverkon ja äänieristyksen rakentaminen tai parvekkeen ja saunatilan rakentaminen. Pykälän mukaan yksinkertaisella enemmistöllä voidaan myös päättää vastikkeella tavallisesti maksettavasta kiinteistön ja rakennuksen käyttämiseen liittyvästä hyödykkeestä. Tällainen hyödyke voi muun muassa olla lämmityksen ja käyttöveden lisäksi yhteisantennit ja tietoliikenneyhteyslaitteet. Uudistukseen voidaan lisäksi varautua yhtiöjärjestyksessä eli siihen voidaan lisätä mahdollinen tuleva uudistus, esimerkiksi hissien jälkiasennus. Näin päätös uudistuksesta tehdään mahdollisesti myöhempänä ajankohtana, jolloin päätökseen vaaditaan yksinkertainen enemmistö. Varauksen lisääminen yhtiöjärjestykseen vaatii sen sijaan usein määräenemmistön eli kaksi kolmasosaa äänistä ja kokouksen osakeista. (Jauhiainen ym. 2010, 368 – 369, 372, 375, 397.)

Osakkeenomistajalla on mahdollisuus saada hyvitys tekemästään kunnossapitotyöstä tai uudistuksesta, kun yhtiö on tekemässä vastaavaa kunnossapitotyötä tai uudistusta. Yhtiökokous voi päättää kunnossapitotyön tai uudistuksen vuoksi osakkaalta perittävän vastikkeen alentamisesta yksinkertaisella enemmistöllä. Edellytyksenä hyvityksen saamiselle on se, että yhtiölle aiheutuu säästöä eli yhtiö voi toteuttaa työn pienemmillä kustannuksilla, koska osakas tai entinen osakkeenomistaja on tehnyt vastaavan kunnossapitotyön tai uudistuksen. Osakkaalta voidaan periä vähemmän vastiketta tai se voidaan jättää kokonaan perimättä, mutta hyvityksen määrä voi olla enintään se minkä yhtiö säästää. Yhtiöllä ei ole velvollisuutta selvittää aiheutuvaa säästöä ja viime kädessä osakkeenomistajan on osoitettava säästö. Säästön arvioinnissa voidaan käyttää esimerkiksi yhtiön kunnossapidon tai uudistuksen tekijän arviota. Lain säännöksellä kannustetaan osakkeenomistajia tekemään kunnossapitotöitä ja uudistuksia huoneistoissaan. (Jauhiainen ym. 2010, 377 – 379, 381.)

Haastatteluissa kysyimme isännöitsijöiltä hyvityksistä, jonka osakas voi saada yhtiöltä kunnossapitotyön tai uudistuksen yhteydessä. Haastatteluissa selvisi, että yhtiölle tuleva säästö on kyettävä laskemaan ja huomioon olisi myös otettava ikäpoistot eli kuinka pitkä aika osakkaan tekemästä työstä on kulunut. Hyvitys olisi harvoin täysi-

määräinen ja enintään se olisi summa jonka yhtiö säästää. Esimerkiksi parvekelasituk-
sissa hyvityksen laskeminen olisi helppoa. Yksi isännöitsijä uskoi, että muut osakkaat
eivät vastusta hyvityksiä, kunhan vain summa voidaan laskea asianmukaisesti. (H3;
H4.)

4.5.4 Yhtiöjärjestyksen muuttaminen

Yhtiöjärjestystä voidaan lain mukaan muuttaa yhtiökokouksen päätöksellä. Tavallises-
ti yhtiöjärjestyksen muuttamiseen vaaditaan vain määräenemmistö eli tavallisimmin
kahden kolmasosan kannatus. Yhtiöjärjestyksen muutos tulee voimaan sitten, kun se
on rekisteröity kaupparekisteriin. Yhtiöjärjestyksen muuttamiseen tarvittavaa vähim-
mäisäänimäärää on myös tiukennettu tiettyjen tapauksien kohdalla. Määräenemmistön
lisäksi muuttamiseen tarvitaan myös osakkaan suostumus muun muassa silloin, kun
hänen maksuvelvollisuuttaan kasvatetaan vastikkeen maksuperusteen lisäämisellä tai
maksuperusteen muuttamisella, osakkeen luovuttamista rajoitetaan lunastuslausek-
keella tai lunastuslausekkeen määräyksiä laajennetaan tai kun huoneiston käyttötarkoi-
tusta muutetaan (esimerkiksi asuinhuoneistosta liikehuoneistoksi). Osakkaan suostu-
mus vaaditaan myös silloin, kun hänen osakehuoneiston hallintaoikeutta muutetaan eli
kun esimerkiksi huoneiston tai piha-alueen pinta-ala muuttuu. Tähän rinnastetaan
myös huoneiston käytön rajoittaminen, kuten lemmikkieläimien kieltäminen tai asuin-
käyttöön vuokrauksen kieltäminen. (Jauhiainen ym. 2010, 399, 401 – 402, 405 – 406.)

4.5.5 Yksinkertainen enemmistöpäätös ja määräenemmistöpäätös

Asunto-osakeyhtiölaki sisältää paljon viittauksia 6.luvun 26 §:n mukaiseen yksinker-
taiseen enemmistöön tai tavalliseen enemmistöön. Jos lain mukaan yhtiökokouksessa
päättävästä asiasta voidaan päättää tällä yksinkertaisella enemmistöllä, tarkoittaa se
yli puolia annetuista äänistä. Pykälän olettamasaännön mukaan vaaleissa valituksi
kuitenkin tulee eniten ääniä saanut. Jos äänestyksessä äänet menevät tasan, ratkaisee
vaaleissa arpa ja kaikissa muissa äänestyksissä puheenjohtajan ääni. Mikäli osakas ei
äänestä, ei hänen ääntä luonnollisestikaan lasketa mukaan kaikkiin ääniin äänestystu-
lost laskettaessa. Yhtiöjärjestyksessä ei voida lieventää vähimmäismääräystä muun
kuin vaalien osalta. (Jauhiainen ym. 2010, 354 – 355.)

Määräenemmistöpäätöksellä tarkoitetaan 6.luvun 27 §:n mukaista kahden kolmasosan enemmistöä. Pykälän mukaan yhtiö ei voi lieventää määräenemmistön määritelmää yhtiöjärjestyksessä, mutta tiukentaminen on mahdollista. Määräenemmistöä ei kuitenkaan pykälän mukaan lasketa täysin samoin kuin yksinkertaista enemmistöpäätöstä. Määräenemmistö lasketaan annettujen äänien lisäksi myös kokouksessa edustetuista osakkeista eli kaksi kolmasosaa täytyy toteutua molempien osalta. Ero yksinkertaiseen enemmistöpäätökseen verrattuna on siis käytännössä siinä, että myös osakkeet joiden omistajat eivät äänestä tai ovat esteellisiä, lasketaan mukaan tulokseen. (Jauhiainen ym. 2010, 360 – 361.) Lukuina esitettynä voitaisiin kuvitella äänestystilanne, jossa on 12 osakkeenomistajaa paikalla, joista kaksi henkilöä ei äänestä. Kymmenestä annetusta äänestä seitsemän kannattaa ehdotusta ja kolme vastustaa. Tällöin siis ehdotusta kannattaa 70 % äänistä, mutta vain 58 % paikalla olleista osakkeista. Ehdotus ei siis toteudu, koska kannattaneiden määrä ei osakkeiden osalta ylittänyt kahta kolmasosaa eli 67 %. Yhtiöjärjestyksen muuttamisen lisäksi määräenemmistöllä päätetään lain mukaan esimerkiksi myös suunnatusta osakeannista ja optio-oikeuksien antamisesta.

4.5.6 Äänileikkuri ja esteellisyys

Asunto-osakeyhtiölaissa määrätään niin sanotusta äänileikkurista (6.luvun 13 §). Äänileikkuri tarkoittaa sitä, että osakas ei voi yhtiökokouksessa äänestää enemmällä kuin yhdellä viidesosalla kokouksessa edustetuista äänistä. Lain mukaan yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä joko isompi tai pienempi äänimäärä, jolla osakas voi äänestää. Äänimäärän rajoitus voidaan myös kokonaan poistaa yhtiössä yhtiöjärjestysmääräyksellä. Äänimäärän rajoitukseen on tullut muutos vanhaan lakiin verrattuna. Uuden lain myötä valtuutettu voi käyttää edellä mainittua yhtä viidesosaa kunkin edustamansa osakkaan puolesta. Jos kaksi osakasta käyttää samaa valtuutettua, on valtuutetulla siis enintään kaksi viidesosaa kaikista annetuista äänistä. (Kuhanen ym. 2010, 362 – 363.)

Osakas on esteellinen lain mukaan äänestämään yhtiökokouksessa tietyissä tapauksissa. Vaikka osakas olisi esteellinen äänestämään, voi hän kuitenkin osallistua kokoukseen ja kyseiseen keskusteluun ja tehdä ehdotuksia. Osakas on esteellinen äänestyksessä, joka koskee esimerkiksi: hänen ja yhtiön välistä sopimusta, vastuuvapauden myöntämistä hänelle tai hänen vapauttamista vahingonkorvausvelvollisuudesta tai hänen huoneiston ottamista yhtiön hallintaan. Käytännössä osakas ei siis voi äänestää

tilanteessa, jossa hänen oma etu on ristiriidassa yhtiön edun kanssa. (Jauhiainen ym. 2010, 317 – 318.)

4.5.7 Kokousmenettely

Laissa määrätään 6.luvun 17 – 25 §:ssä asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksen eri menettelytavoista kuten paikasta, kutsuajasta, kutsun sisällöstä ja kokousasiakirjoista. Kokous täytyy lain mukaan pitää kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä yhtiön kotipaikassa, joka on mainittu yhtiöjärjestyksessä. Kokous voidaan yhtiöjärjestyksensä perusteella pitää myös toisella paikkakunnalla. Uuteen lakiin on lisätty säännös, joka mahdollistaa kokouksen pitämisen myös ulkomailla. Tavallisesti hallitus kutsuu yhtiökokouksen koolle. Kokouskutsusta täytyy ilmetä muun muassa yhtiön nimi, aika- ja paikka sekä kokouksessa käsiteltävät asiat. Lisäksi kutsusta tulee myös ilmetä missä ja milloin osakkeenomistaja voi nähdä kokousasiakirjat ennen kokousta. Uuden lain myötä yhtiökokouksen kutsuajan vähimmäis- ja enimmäisajat ovat muuttuneet. Vanhan lain aikaan kutsu lähetettiin aikaisintaan neljä viikkoa ja viimeistään viikkoa ennen kokousta. Nykyään kutsu on toimitettava aikaisintaan kahta kuukautta ja viimeistään kahta viikkoa ennen kokousta. (Kuhanen ym. 2010, 372, 380.)

Se että yhtiökokouksen voi pitää kuus kuukautta tilikauden päättymisestä niin se pikkusen helpottaa näitä kokouspaineita siinä kiihkeimpään aikaan maaliskuun lopulla, mut sitten taas näiden yhtiökokousten koollekutsu-
misajan venyttäminen kahteen viikkoon niin se pikkusen lisää sitä tuskaa
(H1).

Lain tarkoittamilla kokousasiakirjoilla tarkoitetaan hallituksen päätösehdotuksia, viimeisintä tilinpäätöstä, toimintakertomusta, tilintarkastuskertomusta ja toiminnantarkastuskertomusta. Nämä asiakirjat täytyy olla nähtävillä kaksi viikkoa ennen kokousta ja ne täytyy lähettää osakkaalle tämän pyynnöstä. Asiakirjojen nähtävyyden vaatimuksen myötä osakkeenomistaja voi tutustua ennen kokousta siellä käsiteltäviin asioihin. Muun muassa talousarvio, vastikkeen määrä ja kunnossapito- ja muutostyöstä päättäminen voi osakkaan kannalta olla hyvin oleellinen asia. (Jauhiainen ym. 2010, 337 – 338.)

4.6 Kunnossapito

Asunto-osakeyhtiön kiinteistön ja rakennuksen kunnossapitovastuu on laissa jaettu yhtiön ja osakkeenomistajan kesken ja kunnossapitoa käsittelee lain neljäs luku. Lain mukaan yhtiön kunnossapitovastuulla on kaikki muu, mikä ei ole osakkeenomistajan vastuulla eli toisin sanoen yhtiö vastaa kaikesta muusta paitsi osakkeenomistajien hallitsemien tilojen sisäpuolisesta kunnossapidosta. Lain olettamasaännöistä voidaan kuitenkin poiketa yhtiöjärjestysmääräyksellä ja yhtiön ja osakkeenomistajan välistä vastuunjakautumista voidaan vapaasti muuttaa. Laissa ei ole määrätty, millaisella enemmistöllä kunnossapitovastuuta voidaan muuttaa yhtiöjärjestykseen, joten lähtökohtaisesti muutos voidaan tehdä kahden kolmasosan määräenemmistöllä. Esimerkiksi vanhoissa kerrostaloyhtiöissä jotkin osakkeenomistajat ovat voineet kylpyhuoneremontin yhteydessä huolehtia uudesta vesieristeestä, jolloin voi olla järkevää tämän kaltaisessa yhtiössä siirtää kunnossapitovastuu vesieristeiden osalta osakkeenomistajalle. (Jauhiainen ym. 2010, 153 – 154, 158 – 159; Kuhanen ym. 2010, 217, 219.)

Laissa ei ole tarkasti määriteltä, mitä kunnossapito tarkoittaa. Kunnossapito sisältää pienet korjaustyöt ja vuosikorjaukset sekä suuret korjaustyöt eli peruskorjaukset. Käytännössä voi olla vaikea hahmottaa, onko kyse kunnossapitotyöstä vai muutostyöstä. Kunnossapito on kiinteistön ylläpitoa, jolla sen laatutasoa ei olennaisesti muuteta eli säilytetään se alkuperäisen kaltaisena. Kunnossapitotyön kohde ja sen laatutaso voi kuitenkin muuttua, koska ajanmukaiset tasot ja tarpeet muuttuvat ja on tarkoituksen mukaista käyttää kunnossapitotyössä uudempia teknisiä ratkaisuja. (Jauhiainen ym. 2010, 156; Kuhanen ym. 2010, 215.)

Asunto-osakeyhtiössä voidaan ottaa käyttöön kiinteistöliiton julkaisema vastuunjakotaulukko, jonka avulla selvennetään osakkaan ja yhtiön välisiä vastuunjakokysymyksiä ja voidaan siten välttää turhat kiistat ja tulkinnat. Vastuunjakotaulukko ei ole käytössä asunto-osakeyhtiössä, jos sitä ei ole liitetty tai kirjoitettu yhtiöjärjestykseen. Pelkkä maininta vastuunjakotaulukon käytöstä yhtiöjärjestyksessä ei ole riittävä. Taulukon tarkoitus on selventää ja tarkentaa lakia. Kiinteistöliitto suosittelee, että vastuunjakotaulukkoa käytäisiin läpi yhtiökokouksessa, mikä on varmaankin aiheellista, jos taulukko otettaisiin käyttöön yhtiössä ensimmäisen kerran. (Jauhiainen ym. 2010, 160; Kuhanen ym. 2010, 217; Suomen Kiinteistöliitto 2010b.)

Haastateltavat isännöitsijät arvelivat, että kunnossapito- ja muutostyöt eivät ole vähentyneet uuden lain voimaantulon jälkeen. Yhteneväiset mielipiteet olivat myös siitä, että remontit eivät tulisi vähentymään jatkossakaan. (H1; H2; H3; H4.) Yhden isännöitsijän mukaan ihmiset tekevät enemmän remontteja, kun heidän varallisuutensa kasvaa (H2). Toisaalta eräs isännöitsijä sanoi myös, että joku osakas saattaa siirtää remonttia lain uudistuksen myötä. Esimerkiksi uutisissa on puhuttu valvontakustannuksien kohtuuttomuudesta ja vaikka valvonta periaatteessa on osakkeenomistajan etu, niin joku saattaa jättää remontin tekemättä tai siirtää sen myöhemmäksi. (H4.) Isännöitsijät pitivät myös osakkaan ja yhtiön välistä kunnossapitovastuun jakautumista toimivana, eivätkä he maininneet mitään puutteita siinä (H1; H2; H3; H4).

4.6.1 Osakkaan kunnossapitovastuu

Lain mukaan osakkeenomistajan vastuulla on huoneiston sisäosien kunnossapito. Sisäosien kunnossapitoon kuuluu lattian, katon ja seinien pintamateriaalit, kaapit ja komerot sekä laitteet. Tapetit, kylpyhuoneen laatoitus, jääkaappi, pakastin, liesi ja saunan kiuas ynnä muut vastaavat asiat ovat siis osakkaan vastuulla. Lisäksi pintamateriaalin alla oleva tasoite on osakkaan vastuulla. Huoneiston ja parvekkeen oven ulkopuoli sekä veden-, lämmön- tai ääneneristeet kuuluvat yhtiölle. Nykyään osakehuoneiston altaat ja wc-laitteet (pois lukien vessanpönttö ja hanat) ovat osakkaan vastuulla. Altaita ovat muun muassa keittiön, wc:n ja kylpyhuoneen lavuaarit ja pesualtaat sekä kylpyamme ja suihkuallas. Hallituksen esityksessä ehdotettiin, että vessanpöntön kunnossapito jäisi vanhan lain mukaisesti osakkaan vastuulle, mutta vastuu siirrettiinkin yhtiölle. Myös hanoja oltiin aluksi siirtämässä yhtiöltä osakkaan vastuulle. Osakkaan kunnossapitovastuuta altaiden, hanojen ja wc-laitteiden osalta perusteltiin hallituksen esityksessä sillä, että kyseisten laitteiden hinta ja laatu vaihtelevat osakkaiden vaihdettua niitä ja niiden valinnassa otetaan huomioon nykyään myös sisustukselliset seikat. Ympäristövaliokunnan mietinnön perusteella hanat jäivät yhtiön vastuulle. Ympäristövaliokunta perusteli valintaansa sillä, että yhtiö voisi seurata paremmin hanojen kuntoa ja yhtiön energiatehokkuutta. Vessanpöntöt siirtyivät myös yhtiön vastuulle, koska se on osa yhtiön perusjärjestelmää. (HE 24/2009, 88; Jauhiainen ym. 2010, 173 – 174, 187; Kuhanen ym. 2010, 237, 250; Sillanpää & Vahtera 2010, 74.)

Huoneiston sisäosien lisäksi osakkeenomistajan vastuulla on osakkeiden perusteella hallittavat ja niihin rinnastettavat rakennuksen ja kiinteistön muut tilat, kuten parveke

ja autopaikka. Niiden hoitaminen täytyy toteuttaa siten, etteivät muun muassa lumi, vesi ja roskat pääse aiheuttamaan haittaa muille. Parvekkeen osalta osakkaan kunnossapitovastuulle kuuluu sisäpuoli, eli lattia ja sisäseinät, mutta takaseinä ja parvekkeen ulkopuolinen osa kuuluu puolestaan yhtiön vastuulle. Sisäosienkin osalta osakas vastaa vain pinnoitteesta ja rakenteet sekä vedeneristys ovat yhtiön vastuulla. Parvekkeen lasitus on sen vastuulla, joka sen on asentanut, jos yhtiöjärjestyksessä ei ole vastuunjaosta muuta määrätty. (Jauhiainen ym. 2010, 186 – 188; Kuhanen ym. 2010, 251; Sillanpää & Vahtera 2010, 78.)

Aiemmassa laissa ei ollut säännöstä osakkaan huolellisuusvelvollisuudesta, mutta oikeuskäytännön myötä on ollut periaate, jonka mukaan osakkaan tulisi hoitaa huoneistoa tavanomaisin menetelmin. Asunto-osakeyhtiölain 4.luvun 3 §:ssä mainitun huolellisuusvelvollisuuden mukaan huoneistoa on hoidettava huolellisesti ja kunnossapitotyöt on tehtävä aiheuttamatta vahinkoa yhtiölle. Osakkaan täytyy siis pitää esimerkiksi pintamateriaaleista niin hyvää huolta, etteivät yhtiön vastuulle kuuluvat rakenteet pääse vaurioitumaan. Lisäksi myös lämmityksestä ja ilmanvaihdosta täytyy huolehtia siten, ettei esimerkiksi homevaurioita pääse aiheutumaan. (Kuhanen ym. 2010, 251 – 252.)

Lain 4.luvun 4 § käsittelee osakkaan ja yhtiön mahdollisuutta teettää kunnossapitotyö toisen kustannuksella. Jos osakas ei huolehdi omasta kunnossapitovelvoitteestaan, voi yhtiö pykälän ensimmäisen momentin mukaan teettää kunnossapitotyön osakkaan kustannuksella. Yhtiö voi alkaa tällaiseen toimeen, kun kunnossapitotyön tekemättä jättäminen voi aiheuttaa haittaa muille osakkeenomistajille tai yhtiölle. Mikäli yhtiö teettäisi tällaisen kunnossapitotyön, tulisi se tehdä mahdollisimman edullisesti esimerkiksi kilpailuttamalla, ja tehokkaasti. Lisäksi olisi suotavaa antaa osakkaalle kirjallinen huomautus ja mahdollisuus huolehtia laiminlyömistään kunnossapitotyöstä. Äärimmäisissä tapauksissa yhtiöllä voi olla mahdollisuus huoneiston haltuunottoon. Koska korjaustyön teettäminen on kuitenkin parempi vaihtoehto osakkaalle, tulisi yhtiön ensiksi turvautua siihen. Tällaista pykälää ei vanhassa laissa ollut. Aiemman lain mukaan yhtiö pystyi tekemään välttämättömän korjaustyön, kun osakas ei noudattanut kunnossapitovelvoitettaan. Lisäksi osakas tai yhtiö pystyi oikeusteitse vaatimaan toista suorittamaan kunnossapitotyön. Tämä oli kuitenkin monesti liian hidas ja kallis menetelmä ja koska laiminlyönnit olivat pieniä, ei asiaa usein viety oikeuteen asti. (Jauhiainen ym. 2010, 192 – 193.)

Mahdollisuus teettää kunnossapitotyö toisen kustannuksella oli haastateltavien mielestä merkityksetön lain kohta. Tällaisiin toimenpiteisiin tarvitsee harvoin turvautua eikä osa isännöitsijöistä ole koskaan ollut tekemisissä tapauksessa, jossa olisi täytynyt teettää työ toisen kustannuksella. Neuvottelemalla on tavallisesti päästy yhteisymmärrykseen. Lain kohta on tavallaan vain kaiken varalta olemassa, turvana, mikäli ongelmatilanne tulee ja osakkeenomistaja ei halua tehdä jotain vastuullaan olevaa työtä (H1; H2; H3; H4).

4.6.2 Osakkaan ilmoitusvelvollisuus ja ilmoituksen sisältö

Osakkaan ilmoitusvelvollisuus kunnossapitotyöstä on yksi asunto-osakeyhtiölakiin tulleista muutoksista ja siitä määrätään 4.luvun 7 §:ssä. Aiemmassa laissa ilmoitusvelvollisuus koski vain muutostöitä. Ilmoitusvelvollisuuden lisääminen kunnossapitotöihin on ollut aiheellista, koska kunnossapitotöiden vaikutus yhtiöön ja muihin osakkeenomistajiin voi olla samankaltainen kuin muutostöissä. (Jauhiainen ym. 2010, 202.)

Ilmoitusta kunnossapitotyöstä ei tarvitse tehdä esimerkiksi tapettien vaihdosta, pienistä maalaustöistä, keittiökaappien vaihdosta tai muista pienistä remonteista. Ilmoitusvelvollisuus 7 §:n mukaan on kuitenkin aina, kun kunnossapito vaikuttaa yhtiön tai toisen osakkeenomistajan vastuulla olevaan rakennuksen tai kiinteistön osaan tai niiden käyttämiseen. Ilmoitusvelvollisuus voisi siis esimerkiksi syntyä, jos kunnossapitotyö vaikuttaisi rakennuksen rakenteisiin, jotka ovat yhtiön vastuulla. Lisäksi vesikalusteiden, kuten hanojen, lavuaarien ja kylpyammeiden vaihtamisen katsotaan kuuluvan ilmoitusvelvollisuuden piiriin, koska yhtiön pitää varmistaa, että ne ovat asennettu oikein ja käyvät yhtiön järjestelmään. Ilmoitusta ei tarvitse tehdä, jos kunnossapidosta aiheutuu vähäistä, tavanomaista melua. Kunnossapidon ja muutostyön erottaminen voi myös olla joskus hankalaa. Muutostyötä on esimerkiksi parketin vaihto muovimaton tilalle. Parketilla käveleminen voi aiheuttaa voimakkaampaa ääntä alapuolella olevaan huoneistoon ja siten vaikuttaa kyseisen huoneiston käyttämiseen. On suositeltavaa, että ilmoituksen tekee vähäisissäkin kunnossapitotöissä, jos ei tiedä onko ilmoitusvelvollisuutta vai ei. Tällöin osakas välttää ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnin. (Jauhiainen ym. 2010, 203; Kuhanen ym. 2010, 268; Sillanpää & Vahtera 2010, 85.)

Asunto-osakeyhtiölain 4.luvun 7 §:ssä määrätään: ”Ilmoituksessa on oltava sellaiset tiedot, joiden perusteella yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voi arvioida, noudatetaanko kunnossapitotyössä hyvää rakennustapaa ja aiheutuuko kunnossapidosta mahdollisesti vahinkoa tai muuta haittaa.” Kiinteistöliitto julkaisi 1.7.2010 ohjeen osakkeenomistajille ilmoituksen laatimisesta ja ohje on saatavissa Kiinteistöliiton Internet-sivuilta (Suomen Kiinteistöliitto 2010a). Käytännössä ilmoitukseen voi sisältyä muun muassa selvitys kunnossapitotyön tekijästä, työn suunnitelma ja toteutustapa sekä selvitys valvonnasta. Jos kyseessä on pieni kunnossapitotyö, ei ilmoituksen tarvitse välttämättä sisältää muuta kuin kunnossapidon kuvauksen. Ilmoituksen lisäksi yhtiö ja muut osakkaat voivat vaatia lisäselvityksiä, mutta tarpeettomien selvitysten vaatimisesta tai ilmoituksen käsittelyn viivyttelystä voi joutua vahingonkorvausvastuuseen. (Jauhiainen ym. 2010, 206; Kuhanen ym. 2010, 271.)

Osakkaan oman kunnossapitotyöilmoituksen lisäksi täytyy osakkaan ilmoittaa huoneistossaan olevasta viasta tai puutteesta, jonka hoitaminen kuuluu yhtiön kunnossapitovastuulle. Tästä ilmoitusvelvollisuudesta säädetään 4.luvun 8 §:ssä. Pykälän mukaan ilmoitus on tehtävä välittömästi, kun vika ilmenee. Mikäli osakas laiminlyö ilmoitusvelvollisuuden, voi hän joutua korvaamaan viasta tai puutteesta aiheutuneen vahingon (Kuhanen ym. 2010, 273).

Hyvänä asiana lain muutoksessa haastateltavat isännöitsijät kokivat ilmoitusvelvollisuuden lisäämisen kunnossapitotöihin. Isännöitsijät näkivät myös, että ilmoitusvelvollisuuden laajentamisesta hyötyivät sekä yhtiö että osakkeenomistaja. (H1; H2; H3; H4.) Yhtiö hyötyy ilmoitusvelvollisuudesta, kun se tietää remonteista ja voi harkinnan mukaan valvoa niitä. Remontit myös onnistuvat todennäköisemmin, kun niitä voidaan valvoa, minkä lisäksi osakas hyötyy myös huoneiston myyntitilanteessa, kun tehdyistä remonteista on olemassa tieto. (H1; H3.) Aiemmin ilmoitusvelvollisuuden puuttuessa laista kunnossapitotöiden osalta niin sanottujen omatoimiremontoijien tekemät remontit saattoivat aiheuttaa haittaa yhtiölle ja niitä on jouduttu korjaamaan jälkeenpäin (H1). Ilmoitusvelvollisuutta kommentoi eräs isännöitsijä myös seuraavasti:

Tällä laillahan haetaan sitä, että remontit tehtäisiin paremmin, niistä ei tarvitsisi riidellä sitten jälkikäteen. Toisaalta sitten se, että asunnon ostaja tietää sen, että millaisia remontteja sinne on tehty. Tosiaan kun niistä se dokumentaatio on olemassa, niin uskosin että se parantaa sitä remonttien tasoa. (H3.)

Kysyttäessä isännöitsijöiltä töistä, joita osakas voi tehdä ilmoittamatta siitä yhtiölle, toivat isännöitsijät esille maalaus- ja tapetointityöt. Muita mainittuja töitä olivat väliovien ja kaapistojen ovien vaihto, reikien poraaminen seinään esimerkiksi taulukoukkujen vuoksi, muovimaton vaihto vastaavaan ja muut vastaavat työt. (H1; H2; H3; H4.) Silloin kun ei puututa yhtiön kunnossapitovastuulla oleviin rakenteisiin tai muihin osiin ei ilmoitusta tarvitse tehdä ja aina kun työ voi vaikuttaa taloyhtiöön tai toisiin osakkeenomistajiin, on siitä ilmoitettava. Eräs isännöitsijä on ohjeistanut osakkeenomistajia hallinnoimissaan taloyhtiöissä ilmoittamaan kaikista töistä (H1). Luultavasti on siis asiallista ilmoittaa kunnossapito- tai muutostöistä, jos ei ole varma onko ilmoitusvelvollisuutta. Tällöin vältetään mahdollisilta riitatapauksilta. Käytäntö ilmoitusvelvollisuuden alaisista töistä tulee varmasti muotoutumaan ajan myötä (H3).

Isännöitsijöiden mukaan ilmoituksesta tulisi selvittää aina työselitys, josta selviää tarkalleen, että mitä tehdään ja miten se tehdään. Työn tekijä tai tekijät täytyy myös mainita. Muita isännöitsijöiden mainitsemia asioita olivat muun muassa suunnittelijat, osakkaan mahdollisesti järjestämä valvonta dokumentteineen sekä työn suoritusajan kohta. Työhön liittyvien osapuolien yhteystiedot täytyy tietenkin olla ilmoituksessa mukana. (H1; H2; H3; H4) Työselityksen sisältö on oltava paljon laajempi esimerkiksi kylpyhuoneremontissa kuin parketin vaihdossa (H3). Osakkaan täytyisi perehtyä remontiin liittyviin asioihin ja ilmoitusta tehtäessä täytyisi olla selvillä, mitä aikoo tehdä (H4). Opastusta ilmoituksien tekemiseen on annettu, mutta lain voimaantulon jälkeen ilmoitukset ovat olleet vielä puutteellisia (H2).

4.6.3 Ilmoituksen kustannukset ja asetettavat ehdot

Ilmoituksen käsittelystä aiheutuvat kulut tulevat kunnossapitotyön tekevän osakkeenomistajan maksettavaksi. Lain mukaan osakkaan on korvattava muille osakkaille ja yhtiölle ilmoituksesta aiheutuvat kohtuulliset ja tarpeelliset kulut, joiden suuruus riippuu muun muassa työn laajuudesta ja tarvittavista selvityksistä. Kuluja voivat olla

esimerkiksi isännöitsijän ja hallituksen kokouspalkkiot, jos ilmoituksen vuoksi täytyy pitää ylimääräinen kokous. (Jauhiainen ym. 2010, 205 – 206.)

Osakkeenomistajan ilmoitettua yhtiölle kunnossapitotyöstään on yhtiön ilmoitettava kunnossapitotyöstä harkintansa mukaan niille osakkeenomistajille, joihin työ voi vaikuttaa. Käytännössä ilmoittamiseen riittää ilmoituksen lähetys osakkaiden ilmoittamaan osoitteeseen kuten sähköpostiosoitteeseen. Yhtiö ja toiset osakkeenomistajat voivat asettaa ehtoja ilmoituksen kohteena olevalle kunnossapitotyölle. Tavanomainen melu ja pöly eivät ole riittävä peruste ehtojen asettamiselle, mutta yhtiö voi esimerkiksi asettaa työn toteuttamisaikoja koskevia rajoituksia. Lisäksi voidaan vaatia esimerkiksi, että vesikatkoksista ilmoitetaan ainakin vuorokautta aiemmin ja että pölysuojaus järjestetään asiallisesti. Jotta työn toteuttajalta voitaisiin vaatia erityistä sertifiointia, täytyy vaatimuksen perustua lakiin. Sertifiointia voidaan kuitenkin vaatia myös märkätilojen asentajalta, vaikka vaatimus ei perustukaan lakiin. Jos yhtiö tai toiset osakkeenomistajat asettavat ehtoja kunnossapitotyölle, täytyy siitä ilmoittaa työn tekeväälle osakkeenomistajalle viivytyksettä ja ehtojen täytyy olla aiheellisia. Kunnossapitotyön tekemistä ei voi kieltää, jos työ on osakkeenomistajan vastuulla. (Jauhiainen ym. 2010, 205, 207 – 208.)

4.6.4 Kunnossapitotyön valvonta

Kunnossapitotyön ilmoituksen tavoin, ei vanhassa laissa ollut valvonnan osalta määräyksiä kuin muutostöiden osalta. Nykyään yhtiö voi siis 4.luvun 9 §:n mukaan valvoa osakkaan kunnossapitotyötä. Valvonnan tavoitteena on varmistua, että yhtiön rakennus ja kiinteistö eivät vahingoitu ja että mahdollisesti asetettuja ehtoja noudatetaan. Vaikka pykälä ei edellytä yhtiötä valvomaan kunnossapitotöitä, tulee valvomisvelvollisuus oikeastaan muualta asunto-osakeyhtiölaista (1.luvun 11§). Laiminlyödyistä valvontavelvollisuudesta yhtiö voi joutua vastuuseen, jos tapahtuu vahinko kunnossapitotyössä ja valvonnalla olisi voinut estää vahingon. Valvonnan tavoitteena on siis vahinkojen ehkäisemisen kautta kaikkien osapuolien etujen valvominen. (Jauhiainen ym. 2010, 211 – 212.)

Valvojana voi toimia esimerkiksi isännöitsijä pienissä kunnossapitotöissä, mutta suurissa kunnossapitotöissä on tarpeellista ottaa ulkopuolinen asiantuntija valvojaksi. Vaikka yhtiö valvoo osakkaan kunnossapitotyötä, ei se vähennä osakkaan vastuuta

remontissa tai valvontavelvollisuutta, kun osakas palkkaa työn tekijäksi ulkopuolisen. Yhtiön tehokkaan valvonnan vuoksi, täytyy yhtiön tietää remontin aikataulusta, jotta se voi arvioida milloin valvontaa kannattaa suorittaa. Yhtiön valitseman valvojan lisäksi, voi osakkaan olla hyvä valita myös oma valvoja ainakin suuremmissa kunnossapitotöissä. (Kuhanen ym. 2010, 275; Sillanpää & Vahtera 2010, 88 – 89.)

Asunto-osakeyhtiölain mukaan osakas vastaa valvonnan tarpeellisista ja kohtuullisista kustannuksista. Yhtiö voi palkata ulkopuolisen asiantuntijan valvojaksi ja yhtiön olisi hyvä ilmoittaa etukäteen, mitä työvaiheita se tulee valvomaan. Yhtiön olisi myös hyvä arvioida etukäteen, paljonko valvontakustannukset ovat työn valmistuttua. Kun osakas tietää valvonnan määrän ja kustannuksien arvion, ei osakkaan ja yhtiön välille synny niin helposti erimielisyyksiä kustannuksien määrästä. Yhtiön täytyy todistaa osakkaalle kustannusten tarpeellisuus ja olisi myös hyvä antaa osakkaalle erittely kustannusten syntymisestä. (Jauhiainen ym. 2010, 213 – 214, 252; Kuhanen ym. 2010, 276.)

Valvonnasta on kaikkien haastattelemiemme isännöitsijöiden mielestä hyötyä sekä yhtiölle että osakkeenomistajalle. Valvonnasta hyötyvät kunnossapitotyötä tekevän osakkaan lisäksi muutkin osakkeenomistajat. (H1; H2; H3; H4.) Valvonnalla voidaan ehkäistä mahdollisia kunnossapitotöistä aiheutuvia vahinkoja. Kunnossapitotöissä voidaan vahingoittaa esimerkiksi yhtiön kunnossapitovastuulla olevia rakenteita sekä muiden osakkeenomistajien huoneistoja. (H3; H4.) Koska osakkeenomistaja maksaa kunnossapitotyön, on hänen etunsa, että työ tehdään oikein.

Et jos valvonnalla voidaan välttää yksikin tulevista remonteista niin se tulee suoraan sinne jokaisen osakkeenomistajan lompakkoon (H1).

Haastateltavien mielestä valvojana täytyisi olla ammattilainen. Valvojan ei tarvitse olla ammattivalvoja, vaan hänellä täytyy olla riittävä koulutus ja kokemus ja hänen täytyy ymmärtää remontiin liittyvät asiat. Valvojana voisi olla esimerkiksi rakennusalan, sähköalan tai LVI-alan (lämpö, vesi, ilma) ammattilainen riippuen valvottavasta työstä. (H1; H2; H3.) Yksi isännöitsijä painotti, että valvojan täytyy olla taloyhtiön valitsema valvoja. Kiinteistöliiton mukaan taloyhtiön täytyisi hyväksyä osakkaan valitsema valvoja, mutta kyseinen isännöitsijä ei yhtynyt kiinteistöliiton kantaan. (H4.) Myös toinen isännöitsijä painotti, että valvonnan järjestäminen on hallituksen vastuul-

la ja hallitus siis valitsee valvojan. Tämän isännöitsijän yrityksessä esitetään lähtökoh-
taisesti aina ulkopuolista ammattilaista suorittamaan valvontaa. (H2.)

Valvontakustannukset voivat vaihdella huomattavasti riippuen remontin luonteesta ja laajuudesta. Kustannuksien määrään vaikuttavat ratkaisevasti valvontakäyntien määrä ja niihin käytetty aika. Pienissä remonteissa voi riittää yksi valvontakäynti, mutta esimerkiksi kylpyhuoneremontissa tarvitaan jo useampia valvontakäyntejä. (H2; H3.) Valvontakäyntien määrään vaikuttaa myös se, miten hyvin suunnitelmat on tehty ja kuka työn tekee. Jos työn tekee henkilö, jolla ei ole työhön vaadittavia taitoja ja valvoja joutuu ohjeistamaan häntä, lisää se valvonnan kustannuksia välittömästi. (H4.)

Ulkopuolinen valvojana toimiva ammattilainen hinnoittelee palvelunsa tietenkin itse. Haastattelemamme isännöitsijät arvioivat, että valvojan tuntipalkka voisi olla 70 – 90 euroa (H2; H3). Eräs isännöitsijä kertoi tapauksesta, jossa oli tehty valvomaton remontti ja viemäriässä oli käytetty epäkurantteja osia. Tästä remontista aiheutui taloyhtiölle noin kymmenentuhannen euron vahinko. (H1.) Ammattivalvonta voi maksaa osakkaan mielestä paljon, mutta edellisessäkin tapauksessa olisi valvonnalla välttytty suurelta vahingolta.

4.6.5 Yhtiön kunnossapitovastuu

Asunto-osaakeyhtiön kunnossapitovastuusta määrätään lain 4.luvun 2 §:ssä. Pykälässä määrätään, että yhtiö vastaa kaikesta muusta kunnossapidosta, josta osakas ei vastaa. Yhtiön vastuulla ovat: rakenteet ja eristeet, lämmitys-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaasu-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja muut vastaavat perusjärjestelmät. Edellä mainittujen järjestelmien lisäksi yhtiö vastaa kaikista muista yhteisistä tiloista kuten sauna- ja pesutiloista sekä käytävistä ja varastoista (Jauhiainen ym. 2010, 169).

Rakenteilla tarkoitetaan rakennuksen perustuksia ja kantavia rakenteita sekä ulkopintoja. Käytännössä tämä tarkoittaa kaikkia lattian, kattojen ja seinien betonielementtejä tai puurakenteita ja esimerkiksi puurakenteiden päälle tulevia puulankkuja. Rakenteisiin liittyy hyvin läheisesti myös kaikenlaiset eristeet, jotka kuuluvat yhtiön vastuulle. Eristeisiin kuuluvat lämmön-, äänen-, veden-, kosteuden- ja paloneristeet. Tulkittaessa yhtiön ja osakkaan välistä vastuunjakoa, on otettava huomioon rakenteen päällä olevat

tasoitteet, jotka siis ovat lähtökohtaisesti osakkaan vastuulla. (Jauhiainen ym. 2010, 170; Kuhanen ym. 2010, 234.)

Rakenteisiin kuuluu myös ulkoikkunat. Ikkunoiden vastuunjako ei ole kuitenkaan aivan yksiselitteinen ja kirjallisuudessa on eroja tämän vastuunjaon osalta. Jauhaisen (ym. 2010, 170) mukaan lakia täytyisi tulkita niin, että yhtiö vastaa koko ikkunarakenteesta eli myös sisemmistä laseista. Osakas vastaa kuitenkin ikkunan sisäpinnasta. ”Lain perusteluissa todetaan, että ulkoikkunat kuuluvat yhtiön kunnossapitovastuulle. Ulkoikkunalla tarkoitetaan yleisesti koko ikkunarakennetta, ei pelkästään ikkunaelementin ulointa lasia tai pelkkää ulkopuitetta.” Kiinteistöliiton vastuunjakotaulukko puolestaan määrittelee osakkaan vastuulle ikkunan sisä- ja välipuitteet mukaan lukien ikkunalasit, mutta tämä ei ole lain tarkoituksen mukaista. (Jauhiainen ym. 2010, 170.) Kuhasen (ym. 2010, 250) mukaan uloin ikkunalasi kuuluu yhtiön kunnossapitovastuulle, mutta kaikki ulointa lasia sisempänä olevat lasit kuuluvat sen sijaan osakkeenomistajan kunnossapitovastuulle.

Yhtiön kunnossapitovastuulla ovat kaikki 4.luvun 2 §:ssä mainitut järjestelmät. Yhtiö vastaa vanhasta laista poiketen myös muista kuin osakkaan näihin järjestelmiin lisäämistä laitteista. Uusi laki on lisännyt yhtiön vastuuta muun muassa lämmitysjärjestelmän osalta. Yhtiön vastuulla on nykyään johtojen ja putkien lisäksi lämpöpatterit ja lattialämmitys sekä niihin liittyvät säätimet. Lisäksi lämminvesivaraajista huolehtiminen on nykyään yhtiön vastuulla. Sähköjärjestelmään liittyen yhtiön vastuuta on laajennettu koskemaan koko sähköjärjestelmää mukaan lukien kytkimet ja pistorasiat. Sähköjärjestelmän tavoin on yhtiön vastuu tiedonsiirtojärjestelmässä johdotus ja kaapelointi mukaan lukien aina pistorasiaan asti. Kuten aikaisemmin mainittiin, kuuluvat vesi- ja viemärijärjestelmään liittyvät hanat ja vessanpönttö yhtiön vastuulle vesiputkien lisäksi. Toisaalta vastuu hanoista on osakkaalla, jos tämä on vaihtanut joko huonomman tai paremman hanan edellisen tilalle. Vesijärjestelmään liitetyt altaat ovat osakkaan vastuulla. Asunto-osakeyhtiölakia käsittelevässä kirjallisuudessa on vastuu ilmanvaihtojärjestelmään kuuluvasta liesituulettimesta käsitetty toisinaan yhtiön vastuulle ja toisinaan osakkaan vastuulle ja tulkinta siitä on sen vuoksi hankalaa. (Jauhiainen ym. 2010, 174; Kuhanen ym. 2010, 236 – 238.)

Haastateltaviemme vastauksista ei ilmennyt mitään yhtenäistä linjaa hanojen ja vessanpöntön kuulumisesta yhtiön kunnossapitovastuulle. Yhden isännöitsijän mielestä

vanhemman lain aikaan käytäntö oli parempi, kun vastuu vessanpöntön osalta kuului osakkaalle. Vessanpöntön kuluminen vaihtelee sen mukaan minkä kokoinen perhe huoneistossa asuu ja esimerkiksi isossa lapsiperheessä pönttö kuluu nopeammin kuin pienessä eläkeläisen perheessä. Isännöitsijä myös uskoi osakkaiden ilmoittavan vioista useammin, kun vastuu on yhtiöllä. (H1.) Toisen isännöitsijän mielestä hanojen ja vessanpöntön tulee kuulua yhtiölle, koska ne ovat olennainen perusosa rakennuksen järjestelmiä. Isännöitsijä ei uskonut vastuun siirtymisen vaikuttavan ilmoitushalukkuuteen. Kyseisen isännöitsijän yrityksessä tehdään vanhoissa taloyhtiöissä ajoittain katselmuksia, joissa käydään läpi esimerkiksi hanoja, vessanpönttöjä, viemärin hajulukkoja ja pesukoneliitäntöjä. Katselmuksissa vikoja tai puutteita ei juuri löydy, mikä myös kertoo osakkaiden ilmoittavan vioista. (H2.) Muidenkin isännöitsijöiden mielipiteet kunnossapitovastuusta ja vioista ilmoittamisesta jakautuivat vastaavalla tavalla kuin edellä mainituilla isännöitsijöillä (H3; H4).

4.6.6 Kunnossapitotyön teettäminen yhtiön kustannuksella

Osakkaalla on mahdollisuus teettää kunnossapitotyö huoneistossaan yhtiön kustannuksella, mistä säädetään lain 4.luvun 4 §:ssä. Yhtiön mahdollisuudesta teettää työ osakkaan kustannuksella säädetään myös samassa pykälässä ja sitä on käsitelty tämän työn kappaleessa 4.6.1. Jotta osakas voisi teettää yhtiön laiminlyömän kunnossapitotyön, täytyy asialla olla huomattava vaikutus osakehuoneiston käytettävyyteen tai turvallisuuteen. Vaatimuksena on lisäksi, että yhtiö ei ole kirjallisen huomautuksen saatuaan alkanut hoitamaan asiaa tarpeeksi nopeasti ja tarpeeksi laajoilla toimenpiteillä. Osakas voi teettää edellä mainitusta poiketen myös kiireellisen työn, joka kuuluisi yhtiön vastuulle. Kiireellisyydellä tarkoitetaan sitä, että jos vikaa ei korjata ajallaan, aiheuttaa se oletettavasti lisävahinkoa. (Jauhiainen ym. 2010, 194.)

Asunto-osakeyhtiölain voimaantulon myötä osakkaan mahdollisuudet kunnossapitotyön vaatimiseen yhtiöltä ovat kasvaneet. Vanhan asunto-osakeyhtiölaki ei sisältänyt säännöstä, jonka mukaan osakas voisi teettää kunnossapitotyön yhtiön omissa tiloissa. Nykyään tästä mahdollisuudesta määrätään lain 4.luvun 5 §:ssä. Osakas ei kuitenkaan voi teettää kyseistä työtä kevyin perustein. Edellytyksenä teetettävälle työlle on se, että yhtiö ei ole alkanut kirjallisen huomautuksen saatuaan riittäviin toimiin ja riittävän nopeasti. Lisäksi pykälän mukaan yhtiön laiminlyönnin täytyy rajoittaa huomattavasti osakehuoneiston käyttöä. Riittävä osakehuoneiston käytön rajoittuminen voi olla

esimerkiksi vesivuoto katosta tai maaperästä ja näistä aiheutuva kosteusvaurio. Yhtiön täytyy korvata osakkaalle kunnossapidosta aiheutuneet tarpeelliset ja kohtuulliset kustannukset, jotka osakas on todistanut aiheellisiksi. (Kuhanen ym. 2010, 260 – 261, 264.)

4.6.7 Yhtiön ilmoitusvelvollisuus

Jos yhtiö tekee kunnossapitotöitä, jotka vaikuttavat osakkaan huoneiston käyttämiseen, on yhtiön ilmoitettava siitä osakkaalle riittävän ajoissa. Laissa ei kuitenkaan ole määritelty, milloin ilmoitus on annettu riittävän ajoissa. Yhtiö voi tehdä kunnossapitotai korjaustyön heti, jos viivyttelyminen voi aiheuttaa vahinkoa. Laki poikkeaa vanhasta laista, siten että vanhan lain aikaan yhtiöllä ei ollut ilmoitusvelvollisuutta tehtäessä kyseisiä huoneiston käyttöön vaikuttavia kunnossapitotöitä. (Kuhanen ym. 2010, 265.)

4.7 Muutostyöt

Osakkeenomistaja ja yhtiö saavat lähtökohtaisesti tehdä muutostöitä, josta säädetään lain viidennessä luvussa. Osakkeenomistajan oikeus muutostöihin on osakehuoneistossaan eli tiloissa, joita osakas hallitsee osakkeiden perusteella. Osakkeenomistajalla on yhtiön suostumuksella mahdollisuus tehdä muutostöitä myös muualla kuin osakashallinnassa olevissa tiloissa. Muutostöitä koskee ilmoitusvelvollisuus, mikä oli olemassa jo vanhan lain aikaan. Muutostyö poikkeaa kunnossapitotoimesta huomattavasti siinä, että yhtiö ja muut osakkeenomistajat voivat tietyissä tapauksissa kieltää osakkeenomistajan suunnitteleman muutostyön. Yhtiö ja toiset osakkeenomistajat voivat myös asettaa ehtoja muutostyölle. (Jauhiainen ym. 2010, 217 – 218; Kuhanen ym. 2010, 278.)

4.7.1 Muutostyöt osakehuoneistossa

Osakkeenomistaja saa tehdä muutostöitä osakehuoneistossaan eli osakkeen tai osakeyhtymän perusteella hallittavissa tiloissa. Vain yhtiöjärjestyksessä mainitut osakkeen perusteella hallittavat tilat kuuluvat siis muutostyöoikeuden piiriin. Mikäli huoneiston yhteydessä on huoneiston käytettäväksi tarkoitettu aidalla rajattu piha-alue, ei siinä saa tehdä muutostöitä, jos aluetta ei ole mainittu yhtiöjärjestyksessä osakkeilla hallittavaksi. Muutostyön tekemiseen ei myöskään ole oikeutta, jos muutostyö ulottuu huo-

neiston ulkopuolelle kuten ulkoseiniin ja ulkoikkunoihin tai rakennuksen rakenteisiin. Tällöin yhtiö voi halutessaan antaa osakkeenomistajalle luvan muutostyön tekemiseen. Osakehuoneistokohtaisen parvekkeen muutostyössä osakkeenomistajan on otettava huomioon se, että muutostyö ei saa vaikuttaa rakennuksen ulkonäköön tai muihin huoneistoihin, jolloin muutostyö voi koskea oikeastaan vain parvekkeen lattiaa ja etuseinän sisäpuolta. (Jauhiainen ym. 2010, 221 – 223.)

Osakkeenomistajan suunnittelemissa muutostöillä voi olla vaikutusta myös yhtiöjärjestykseen, jolloin vaaditaan yhtiöjärjestyksen muuttamista. Mikäli huoneistoa muutetaan siten, että siitä muodostuu useampi huoneisto, tulisi aikaisemman oikeuskäytännön perusteella muuttaa yhtiöjärjestystä, jotta yhtiöjärjestyksen ja rakennuksen huoneistomäärät täsmäisivät (Jauhiainen ym. 2010, 223). Huoneiden lukumäärän muuttuessa tilanne ei puolestaan ole sama. Kuhasen ym. (2010, 281) mukaan huonemäärän vähentäessä huoneita yhdistettäessä, ei ole välttämätöntä muuttaa yhtiöjärjestystä.

Osakkeenomistaja voi muutostyöoikeutensa rajoissa päättää osakehuoneistonsa varustuksesta ja laatutasosta ja muuttaa niitä, jos siitä ei aiheudu haittaa yhtiölle tai toisille osakkeenomistajille. Osakkeenomistaja voi tehdä esimerkiksi seuraavia muutoksia: lattia-, seinä- ja kattomateriaalien muutokset, kantamattomien väliseinien purkaminen ja siirtäminen tai uusien rakentaminen, wc:n, kylpyhuoneen tai saunan rakentaminen tai poistaminen huoneistossa, kaapistojen ynnä muiden kiinteiden kalusteiden rakentaminen ja poistaminen ja jääkaapin ynnä muiden koneiden ja laitteiden lisääminen ja poistaminen. Rakennukselle välttämättömien rakenteiden tai laitteiden, kuten lämmityspattereiden poistaminen ei ole sallittua, koska lämmitysjärjestelmä ei toimisi enää ja muutos olisi siten haitallinen muille. (Kuhanen ym. 2010, 289.)

4.7.2 Ilmoitus muutostyöstä

Lain 5.luvun 2 §:n mukainen osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuus muutostyöstä vastaa pitkälti kunnossapitotöitä koskevaa ilmoitusvelvollisuutta, josta säädetään asunto-osakeyhtiölain 4.luvun 7 §:ssä ja jota käsitellään tämän työn kappaleessa 4.6.2. Ilmoitus muutostöistä on annettava etukäteen kirjallisesti hallitukselle tai isännöitsijälle, kun työ voi vaikuttaa muiden vastuulla olevaan kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osaan tai osakehuoneiston käyttämiseen. Näitä töitä ovat muun muassa sellaiset työt, jotka vaikuttavat rakennuksen kantaviin rakenteisiin, eristykseen tai yhtiön

perusjärjestelmiin tai esimerkiksi: vesi- tai viemäriputkien vetäminen uuteen tilaan, putkien tai viemäroinnin liikuttaminen kaappien tai tasojen uusimisen yhteydessä, rakennuksen tai kiinteistön ulkonäköön vaikuttavat muutostyöt tai lattia- ja seinäpinnoitteiden muutos, jolla on vaikutusta esimerkiksi äänen siirtymiseen, kuten parketin vaihto muovimaton tilalle. (Jauhiainen ym. 2010, 202, 231 – 232.)

Muutostyöilmoituksen sisältövaatimukset ovat lain 5.luvun 2 §:n mukaan samat kuin kunnossapitotyöilmoitukselle. Pykälän mukaan myös ilmoituksesta aiheutuvien kulu-
jen korvaamiseen ja muille osakkeenomistajille tiedottamiseen muutostyöstä sovelletaan samoja säännöksiä kuin kunnossapitotyöilmoituksen yhteydessä. Näitä asioita käsitellään tämän työn kappaleissa 4.6.2 ja 4.6.3.

4.7.3 Muutostyön ehdot, kieltäminen ja aloittaminen

Osakkeenomistajan muutostyölle voidaan asettaa ehtoja muiden osakkaiden tai yhtiön toimesta tai se voidaan myös kieltää. Yhtiössä ehtojen asettamisen tai kieltämisen käsittelee tavallisesti hallitus, mutta ilmoituksen muutostyöstä saava toinen osakas päättää tietenkin itse, onko hänellä perusteita ehtojen asettamiseen tai kieltämiseen. Tavanomaiset haitat, kuten työstä aiheutuva melu tai pöly ei oikeuta kieltämään muutostyötä, mutta työlle voidaan kuitenkin asettaa ehtoja esimerkiksi pölysuojauksesta tai vesikatkoksien ilmoittamisesta ilmoitustaululla. Haittana voidaan myös pitää uuden parkettilattian vuoksi voimistuneita askelääniä, jotka voivat kuulua alempaan kerrokseen. Muutostyölle voidaan myös asettaa ehtoja sen lisätessä vahinkoriskiä. Esimerkiksi tehtäessä pesukoneita varten lvi-asennuksia tilaan, jossa ei ole ennestään vesikalusteita, voidaan osakkaalta vaatia vedeneristysten ja lattiakaivon asentamista. Lisäksi osakkaan muutostyön lisätessä yhtiön kustannuksia pysyvästi, voi yhtiö asettaa muutostyön ehdoksi isomman vastikkeen maksuperusteen kyseisen huoneiston osalta. Muiden osakkaiden ja yhtiön on kuitenkin otettava huomioon, että muutostöille asetettavien ehtojen on oltava tarpeellisia vahingon tai haitan välttämiseksi tai korvaamiseksi. Yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voi joutua vahingonkorvausvelvolliseksi asettaessa kohtuuttomia ehtoja tai kieltäessä muutostyön perusteetta. (Jauhiainen ym. 2010, 235 – 238; Kuhanen ym. 2010, 297.)

Tavallisesti muutostyön voi kieltää vain, jos työstä aiheutuva haitta on pysyvä ja muutostyön salliminen olisi kohtuutonta edes korvausta vastaan. Mikäli työ voidaan tehdä

aiheuttamatta olennaista haittaa, ei työn kieltäminen yleensä ole perusteltua. Korkeimman oikeuden tapauksessa (KKO 1985 II 14) hallituksen täytyi hyväksyä osakkeenomistajan muutostyö, jossa kylpyhuoneesta tehtiin sauna, koska työ ei välttämättä aiheuttanut vahinkoa tai haittaa yhtiölle tai muille osakkeenomistajille. Toisille osakkeenomistajille aiheutuva haitta voi olla myös valaistuksen vähentyminen huoneistoon tai melun lisääntyminen äänieristyksen heikkenemisen vuoksi. Korkeimman oikeuden tapauksessa (KKO 17.5.1960 T 1448) osakas velvoitettiin siirtämään vesi- ja viemäriputket takaisin entiselle paikalleen, kun hän oli asentanut putket väliseinän sisään ja äänet alkoivat kuulua selvemmin toiseen huoneistoon. (Jauhiainen ym. 2010, 238 – 240.)

Mikäli yhtiöllä tai muilla osakkeenomistajilla on oikeus asettaa ehtoja tai kieltää muutostyö, niin osakas ei saa aloittaa muutostyötä ennen kuin yhtiöllä tai muilla osakkeenomistajilla on ollut kohtuullinen aika käsitellä muutostyöilmoitusta. Tavallisesti kohtuullisena aikana voidaan pitää kuukautta, mutta esimerkiksi loma-aikana se voi olla kaksi kuukautta. Kohtuullinen aika riippuu kuitenkin aina tapauksesta. Huomioon tulisi ottaa myös hallituksen työskentelyrytmi, sillä tavanomaisen asunto-osakeyhtiön hallitus ei välttämättä kokoonnu kuin 4 – 5 kertaa vuodessa. Tällöin osakkaan voi olla hyvä ilmoittaa maksavansa hallituksen kokouksen kustannukset, mikäli muutostyöilmoituksen käsittely vaatii ylimääräisen kokouksen. Osakkaan tosin täytyy maksaa lain mukaan yhtiölle ilmoituksen käsittelemisestä aiheutuneet kulut, ilmoitti hän siitä tai ei. Mikäli osakas aloittaa muutostyön ennen kuin yhtiö tai muu osakas on vastannut, niin tällöin osakas vastaa siitä riskistä, että toinen osakkeenomistaja tai yhtiö asettaa työlle ehtoja tai kieltää sen. (Jauhiainen ym. 2010, 242 – 244.)

Yhtiön ja muiden osakkeenomistajien on käsiteltävä muutostyöilmoitus viivytyksettä. Muutostyötä suunnittelevalle osakkeenomistajalle on ilmoitettava työn hyväksymisestä, työlle asetettavista ehdoista, työn kieltämisestä tai ajasta jonka kuluessa ilmoitus käsitellään. Koska lain mukaan ilmoitus on käsiteltävä viivytyksettä, voi yhtiö joutua vahingonkorvausvelvolliseksi, jos se ei käsittele ilmoitusta viipymättä tai ollenkaan. On suositeltavaa, että asunto-osakeyhtiön hallitus valtuuttaa isännöitsijän käsittelemään tavanomaiset ja ongelmattomat ilmoitukset yhtiön menettelytapojen ja hallituksen ohjeiden mukaisesti. Ilmoitus ajasta jonka kuluessa muutostyöilmoitus käsitellään, voi olla tarpeellista siinä tapauksessa, että ilmoituksen käsittely vie pidempään kuin viikon. Lain mukaan kielteinen päätös on aina perusteltava. Tällöin muutostyöilmoi-

tuksen tehnyt osakkeenomistaja voi miettiä esimerkiksi muutostyön toisenlaista toteutustapaa saadakseen hyväksymisen. (Jauhiainen ym. 2010, 245; Kuhanen ym. 2010, 305 – 306.)

4.7.4 Yhtiöjärjestyksen muuttaminen, viranomaisen lupa ja muutostyön valvonta

Lain 5.luvun 1 §:n mukaan muutostöiden täytyy vastata osakehuoneiston käyttötarkoitusta, joka on mainittu yhtiöjärjestyksessä. Muutostyöoikeus ei siis koske esimerkiksi varastotilan muuttamista toimistohuoneeksi. Käyttötarkoitusta voidaan tietenkin muuttaa, mutta se edellyttää yhtiöjärjestyksen muuttamista. Jos muutostyö edellyttää yhtiöjärjestyksen muuttamista, vaaditaan muuttamiseen lain 6.luvun 27 §:n mukainen määräenemmistö, joka on lähtökohtaisesti kaksi kolmasosaa. Hallitus ei voi hyväksyä osakkaan muutostyötä, jos se edellyttää yhtiöjärjestyksen muuttamista. (Jauhiainen ym. 2010, 224.; Kuhanen ym. 2010, 307.)

Jotkut muutostyöt voivat edellyttää viranomaisen lupaa, jolla tarkoitetaan maankäyttö- ja rakennuslain sekä rakennusasetuksen mukaista rakennuslupaa tai toimenpidelupaa. Lain mukaan hallituksen on haettava lupa tai valtuutettava osakas hakemaan se, jos muutostyö edellyttää sitä. Yhtiön tai toisen osakkeenomistajan on kuitenkin hyväksyttävä muutostyö ennen luvan hakemista (Jauhiainen ym. 2010, 247). Jos osakkeenomistajan suunnittelema muutostyö vaatii yhtiöjärjestyksen muuttamista tai viranomaisen luvan hakemista, vastaa hän niistä aiheutuvista kustannuksista. (Kuhanen ym. 2010, 307, 309.)

Yhtiöllä on lain mukaan oikeus valvoa osakkeenomistajan muutostöitä ja että työtä tehtäessä noudatetaan hyvää rakennustapaa sekä yhtiön ja toisten osakkeenomistajien asettamia ehtoja. Valvomisesta säädetään lain 5.luvun 7 §:ssä. Pykälää on täsmennetty vanhasta laista poiketen siten, että valvonnan kohteena on rakennuksen vahingoittumattomuuden lisäksi kiinteistön vahingoittumattomuus. Lain mukaan yhtiön valvontaoikeuden piirissä on siis kaikki osakkaiden suorittamat muutokset, myös pihalla. Muut osakkeenomistajat eivät voi valvoa muutostyötä. Yhtiö voi valvoa muutostyöhön liittyen toisen osakkeenomistajan etujen toteutumista, mutta tämä edellyttää, että toinen osakkeenomistaja on ilmoittanut yhtiölle asettamistaan ehdoista. Valvojana voi toimia pienissä muutostöissä isännöitsijä tai tekninen isännöitsijä ja suuremmissa muutostöissä ulkopuolinen asiantuntija. Lisäksi tehtäessä vedeneristys-

töitä, täytyy työ tarkistuttaa asiantuntijalla. Pykälä vastaa pitkälti sanamuodoltaan kunnossapidon valvontaa käsittelevää 4.luvun yhdeksättä pykälää, jonka mukaan osakkeenomistaja vastaa valvonnan tarpeellisista ja kohtuullisista kustannuksista (katso kappale 4.6.4). (Jauhiainen ym. 2010, 250 – 251, 312 – 313.)

4.7.5 Hissin jälkiasennus

Asunto-osakeyhtiölain 6.luvun 31 §:n mukaan uudistuksesta eli esimerkiksi hissien jälkiasennuksesta voidaan päättää yksinkertaisella enemmistöllä. Yksinkertaisella enemmistöllä voidaan myös päättää jälkiasennuksen kustannuksien jakamisesta osakkaiden kesken heidän asuinkerroksien mukaan, jolloin rakennuksen alimmissa kerroksissa asuvat maksavat kustannuksista vähemmän kuin ylimmissä kerroksissa asuvat. Kyseisestä kustannusten jakamisesta asuinkerroksen perusteella säädetään 6.luvun 32 §:n 3 ja 4 momentissa. Pykälän 3 momentissa säädetään nimenomaan kustannusten jakotavasta ja 4 momentissa säädetään hissien jälkiasennuksesta pelkästään osaan porrashuoneista tai yhtiössä, jossa on myös rivitaloja tai muita rakennuksia tai osakehuoneistoja, joita hissien rakentaminen ei hyödytä. Pykälän 4 momentin mukaisesta hissien jälkiasennuksesta, voidaan päättää yksinkertaisella enemmistöllä, mutta päättämiseen vaaditaan myös enemmistö niiden osakkeenomistajien äänistä, joita hissien rakentaminen koskee.

Asunto-osakeyhtiölain voimaan tullessa 1.7.2010 tuli voimaan samaan aikaan säädös 547/2010, jolla muutettiin muun muassa lain 6.luvun 32 §:n 4 momenttia. Säädöksellä muutettiin momenttia siten, että nykyään laki mahdollistaa katutasossa sijaitsevien liikehuoneistojen vapauttamisen hissienrakennuskustannuksista. Hallituksen esityksessä (HE 23/2010) liikehuoneistojen vapauttamista hissien jälkiasennuksen kustannuksista perusteltiin sillä, että katutason liikehuoneiston arvo ei nouse hissien jälkiasennuksen vuoksi, koska tavallisesti liikehuoneistojen arvo perustuu vastaavien liiketilojen arvoon eikä saman rakennuksen asuinhuoneistojen arvoon.

Vanhassa asunto-osakeyhtiölaissa ei ollut vastaavia säännöksiä hissien jälkiasennuksen kustannuksien jakamisesta. Ongelmia aiheutti se, että alempien kerroksien osakkaiden vastustaessa hissien rakentamista, ei tarvittavaa enemmistöä saatu päätökselle. Ongelma siis oli, että kustannuksien jakaminen yhtiön vastikeperusteen mukaisesti olisi yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista. Yhdenvertaisuutta hissien rakentamisessakin arvioi-

daan sen mukaan, miten hissin rakentaminen vaikuttaa huoneiston arvoon ja miten arvonnousu vastaa huoneistolle rakentamisesta aiheutuvia kustannuksia. Hissin rakentamisen katsotaan vaikuttavan enemmän ylempien kerroksien asuntojen arvoon kuin alempien kerroksien. Toisaalta on myös katsottu, että ylempien kerroksien arvonnousu vaikuttaa kaikkien rakennuksen huoneistojen arvoon. Vanhan lain aikaan oli käytännössä päätettävä yksimielisesti hissin rakentamisesta ja vastikeperusteesta poikkeamisesta siten, että ylemmissä kerroksissa asuvat maksavat enemmän kuin alemmissä kerroksissa asuvat. Yksimielisyysvaatimuksen vuoksi kaikkia hissin rakentamishankkeita ei ole toteutettu. Nykyisen asunto-osakeyhtiölain tarkoituksena on helpottaa hissin jälkiasennuksesta päättämistä ja huomioida yhdenvertaisuusperiaate paremmin. (HE 24/2009, 137; Jauhiainen ym. 2010, 383; Kuhanen ym. 2010, 421 – 422.)

Asunto-osakeyhtiölain säätämisen aikaan hissin jälkiasennusta koskeva päätöksenteko sai runsaasti julkisuutta (Kuhanen ym. 2010, 179). Lakia käsittelevissä artikkeleissa esille tuodaan usein väestön ikääntyminen ja sen asettamat vaatimukset hissien jälkiasennukselle. Myös hallituksen esityksessä (HE 24/2009, 137) perusteltiin jälkiasennuksen päätöksenteon helpottamista väestön ikääntymisellä sekä pykälän koettiin selventävän yhdenvertaisuusperiaatetta kustannustenjaossa.

Tilastokeskuksen mukaan vuoden 2008 lopussa oli 21 000:sta yli kolmekerroksisesta asuinkerrostalosta hissittömiä 3 300, joissa asui 148 000 henkilöä. Vastaavasti kolmekerroksisista asuinkerrostaloista 88 % oli hissittömiä ja niissä asui 435 000 suomalaista. Edellä mainituista 583 000:sta hissittömissä rakennuksissa asuvista suomalaisista oli 96 000 henkilöä yli 65-vuotiaita. (Tilastokeskus 2009a, 96.)

Hissejä valmistavan ja huoltavan Kone Oyj:n arvion mukaan hissin jälkiasennuksen kustannukset voivat olla noin 125 000 – 250 000 euroa. Nämä kustannukset eivät kuitenkaan välttämättä tule kokonaisuudessaan asunto-osakeyhtiön maksettaviksi. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) voi myöntää hissien jälkiasennukseen avustuksia, jotka voivat olla enintään 50 % rakentamiskustannuksista. Lisäksi kunnat voivat myöntää avustuksia, jotka voivat olla esimerkiksi 10 % rakentamiskustannuksista. Vuonna 2006 noin 30 kuntaa myönsi avustuksia hissien jälkiasennuksiin. (Kiinteistöklubi 2006; Kotitieto 2009.)

Haastateltavista kolme uskoi uuden lain helpottavan hissiasioiden käsittelyä ainakin jonkin verran, mutta yksi isännöitsijöistä ei uskonut sen helpottavan lainkaan (H1; H2; H3; H4). Aikaisemmin ensimmäisen kerroksen asukas on joutunut maksamaan yhtä paljon, vaikka hän ei olisi hyötynyt hissien rakentamisesta käytännössä ollenkaan (H3). Nykyäänkin hissien rakentamisessa on se ongelma, että jos yhtiössä on tarve putkiremontille, ohittaa se hissien jälkiasennuksen (H2).

4.7.6 Hissien jälkiasennuksen kustannuksien jakaminen

Hissien jälkiasennuksen kustannuksien jakaminen lain 6.luvun 32 §:n 3 momentin mukaisesti perustuu osakehuoneiston kerrokseen. Osakehuoneiston kerros määräytyy lähimmän hissien saapumistason kerroksen ja hissien lähtötason kerroksen perusteella. Tilanteissa jossa hissi pysähtyy kerroksien välitasanteella, määräytyy osakehuoneiston kerros ylempänä olevan hissien saapumistason perusteella. Kellarissa tai ullakolla olevia yhteisiä tiloja kuten varastoa tai saunaa ei huomioida kustannuksien osuuksia laskettaessa. Vaikka hissien jälkiasennuksen kustannukset jaettaisiin tämän momentin mukaisesti, ei myöhempien huoltokustannuksien jakamiseen ole yleensä perusteltua soveltaa samoja säännöksiä. Huoltokulut ovat yleensä niin vähäisiä, että niiden osalta ei ole syytä poiketa vastikeperusteesta. (Jauhiainen ym. 2010, 385, 387; Kuhanen ym. 2010, 425.)

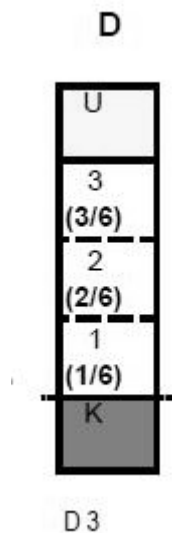
Kolme haastatelluista isännöitsijöistä koki hissien jälkiasennuksen kustannustenjaon tasapuolisemmaksi kuin vanhan lain aikaan (H2; H3; H4). Suurimman hyödyn saavat osakkeenomistajat maksavat jälkiasennuksesta enemmän (H3). Yhden isännöitsijän mielestä uuden lain mahdollistama kustannustenjako ei ole oikeudenmukainen. Jonkinlainen jakoperuste ylimpien ja alimpien kerrosten välillä täytyisi olla, mutta se ei saisi olla niin radikaali. (H1.) Hallituksen esityksessä (HE 24/2009, 137) on esitetty yksinkertainen laskelma hissien jälkiasennuksen vaikutuksesta osakkeiden arvonnousuun sekä vertaus jälkiasennuksesta aiheutuviin kustannuksiin.

Alla on esitetty kaksi esimerkkiä kustannuksien jakautumisesta eri tilanteissa. Esimerkissä 1 esitetään kerroskohtaiset kustannuksien osuudet ja esimerkissä 2 selvitetään huoneistokohtaisen maksuosuuden laskeminen tietyssä tilanteessa. Hallituksen esitys uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi (HE 24/2009) sisältää liitteen 2, jossa on useita kuvi-

on 5 kaltaisia esimerkkejä kustannusten jakautumisesta erilaisissa rakennusmalleissa. Hallituksen esityksen liite on myös tämän työn liitteenä 5.

Esimerkki 1

Kuviosta 5 selviää hissien jälkiasennuksen kustannuksien jakaantuminen asuinkerrosten kesken. Kustannusten jaossa ei huomioida yhteisiä tiloja kuten ullakkoa ja kellaria. Sulkeissa oleva luku ilmaisee koko kerroksen osuuden jälkiasennuksen kustannuksista ja sulkeiden yläpuolella oleva luku ilmaisee kerroksen. Kuvion mukaan ensimmäinen kerros maksaa yhden kuudesosan kustannuksista ja kolmas kerros kolme kuudesosaa. Oletuksena näille osuuksille on, että kaikki kerrokset ovat yhtä suuria ja kaikki huoneistot maksavat yhtä suurta yhtiövastiketta, joka määräytyy neliöiden mukaan. (Sillanpää & Vahtera 2010, 149.)



Kuvio 5. Kustannuksien jakautuminen kerroksien mukaan (HE 24/2009, Liite 2).

Kuvio 5 on osa hallituksen esityksen liitettä 2. Kuviossa 5 kerrosten pinta-alat ovat yhtä suuret. Jos siis oletetaan, että pinta-ala kerrosta kohden on 100 neliömetriä ja hissivastikeperuste saadaan kertomalla yhtiövastikeperuste asuinkerroksella, on ensimmäisen kerroksen hissivastikeperuste tällöin 100 (1*100 neliömetriä), toisen kerroksen 200 ja kolmannen kerroksen 300. Jakamalla kunkin kerroksen hissivastikeperuste edellä lueteltujen hissivastikeperusteiden yhteissummalla, saadaan kunkin kerroksen osuus hissien jälkiasennuksen kustannuksista. Esimerkiksi toisen kerroksen osuus kustannuksista on siis kaksi kuudesosaa (200 jaettuna 600).

Esimerkki 2

Taulukosta 2 selviää hissivastikeperuste huoneistokohtaisesti. Hissivastikeperuste lasketaan kertomalla yhtiövastikeperuste asuinkerroksella. Edellisestä esimerkistä poiketen tässä esimerkissä asuinkerroksien pinta-alat poikkeavat toisistaan.

Taulukko 2. *Hissivastikeperuste huoneistokohtaisesti (Kuhanen ym. 2010, 424).*

Huoneiston numero ja kerros	Yhtiövastikeperuste (m ²)	Hissivastikeperuste
Asunto 1, 1.kerros	50	50
Asunto 2, 1.kerros	50	50
Asunto 3, 1.kerros	50	50
Asunto 4, 2.kerros	50	100
Asunto 5, 2.kerros	50	100
Asunto 6, 2.kerros	50	100
Asunto 7, 3.kerros	75	225
Asunto 8, 3.kerros	75	225
Asunto 9, 3.kerros	75	225
Asunto 10, 4.kerros	100	400
Asunto 11, 4.kerros	100	400
Yhteensä		1 925

Huoneistokohtaisten kustannuksien laskeminen voidaan jakaa neljään vaiheeseen. Aluksi lasketaan kaikkien huoneistojen hissivastikeperuste kertomalla yhtiövastikeperuste (pinta-ala tai osakkeiden lukumäärä) asuinkerroksella. Toisessa vaiheessa lasketaan yhteen kaikkien huoneistojen hissivastikeperusteet (taulukossa 2 summa on yhteensä 1 925). Kolmannessa vaiheessa jaetaan hissien jälkiasennuksen kustannukset edellisen vaiheen hissivastikeperusteiden yhteissummalla. Viimeisessä vaiheessa kerrotaan kolmannen vaiheen jako-osuus huoneiston hissivastikeperusteella. (Jauhiainen ym. 2010, 385.)

Tilanteessa jossa asunto-osakeyhtiölle tulee maksettavaksi hissien jälkiasennuksesta 50 000 euroa voidaan esimerkiksi asunnon 7 kustannukset laskea seuraavasti: 50 000 euroa jaettuna 1 925 kerrottuna 225 on yhtä kuin 5 844 euroa. Vastaavasti ensimmäisessä kerroksessa osakkaiden maksettavaksi tulisi 1 299 euroa ja neljännen kerroksen osakkaille 10 390 euroa.

5 ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAKI TILINTARKASTAJAN NÄKÖKULMASTA

Tässä kappaleessa käsittelemme asunto-osakeyhtiön tilin- ja toiminnantarkastusta, joista säädetään lain yhdeksännessä luvussa. Yhdeksännessä luvussa käsitellään myös erityistä tarkastusta, mutta emme käsittele sitä tässä työssä. Uuden lain myötä maallikotilintarkastus korvattiin toiminnantarkastuksella ja lakiin siis sisällytettiin uudet säännökset toiminnantarkastuksesta.

Tilintarkastajan toimikausi on asunto-osakeyhtiölain mukaan käytännössä kahden tilintarkastajan valinnasta päättävän yhtiökokouksen välinen aika. Toimikausi alkaa asunto-osakeyhtiölain mukaan valinnasta päättävän yhtiökokouksen päättyessä ja loppuu seuraavan valinnasta päättävän yhtiökokouksen päättyessä, jos yhtiökokouksessa ei muuta päätetä tai yhtiöjärjestyksessä ei muuta säädetä. Yhtiöjärjestyksessä voidaan säätää muusta määräaikaisesta tai toistaiseksi voimassa olevasta toimikaudesta. Toiminnantarkastajan toimikauteen sovelletaan samoja säännöksiä kuin tilintarkastajan toimikauteen.

5.1 Tilintarkastus

Asunto-osakeyhtiölain 9.luvun säännösten lisäksi tilintarkastuksesta säädetään tilintarkastuslaissa. Tilintarkastajan riippumattomuudesta ja esteellisyydestä säädetään tilintarkastuslaissa, eikä niitä käsitellä tässä työssä.

5.1.1 Tilintarkastusvelvollisuus

Minun mielestä olisi hyvä, että kaikissa asunto-osakeyhtiöissä olisi ammattitilintarkastaja olipa se sitten minkä kokoinen tahansa (H3).

Tilintarkastaja on valittava aina asunto-osakeyhtiössä, jossa on 30 tai sitä enemmän osakkeenomistajien hallinnassa olevaa huoneistoa. Huoneistot voivat olla asuin- tai liikehuoneistoja, mutta yhtiön hallitsemia huoneistoja ei lasketa mukaan. Pienemmissä kuin 30 huoneiston asunto-osakeyhtiöissä tilintarkastaja on valittava, jos tilintarkastajan valintaa vaativat yhtiökokouksessa osakkeenomistajat, joilla on yksi kymmenesosa kaikista yhtiössä olevista osakkeista tai yksi kolmasosa kyseisessä yhtiökokouksessa

olevista osakkeista. Vain toisen määrärajan on siis toteuduttava ja vaatimus on esitettävä siinä yhtiökokouksessa, jossa yhtiö kokouskutsun mukaan päättää tilintarkastajan valinnasta. Jos yhtiössä on useampi varsinainen yhtiökokous, voidaan tilintarkastajan valinnasta päättää myös jälkimmäisellä vuosipuoliskolla olevassa kokouksessa. Osakkaiden vaatimuksen lisäksi yhtiössä on valittava tilintarkastaja, jos yhtiöjärjestyksessä on niin määrätty tai yhtiössä täyttyy kahtena peräkkäisenä tilikautena kaksi tilintarkastuslaissa mainittua ehtoa, joita ovat: liikevaihdon on oltava 200 000 euroa, taseen loppusumman on oltava 100 000 euroa ja yhtiön palveluksessa on oltava keskimäärin yli kolme työntekijää. Näistä yhtiön suuruusehdoista täyttyy kuitenkin yleensä vain yksi, joka on taseen loppusumma ja pienen yhtiön palveluksessa harvoin on yli kolmea henkilöä. Pienissä asunto-osakeyhtiöissä voi olla hyvä valita tilintarkastaja, jos tilikaudella on tehty isoja kunnossapito- tai muutostöitä tai yhtiöllä on isoja lainoja. (Jauhiainen ym. 2010, 588 – 590; Kuhanen ym. 2010, 599.)

Asunto-osakeyhtiössä tilintarkastusvelvollisuutta ei siis välttämättä ole alle 30 huoneiston yhtiöissä. Ennen uuden asunto-osakeyhtiölain voimaantuloa oli voimassa siirtymäsäännös, joka mahdollisti maallikotilintarkastajien toimimisen asunto-osakeyhtiöissä viimeistään 31.12.2011 päättyvinä tilikausina. Siirtymäsäännös koski kuitenkin tilintarkastuslain tuolloin voimassa olleen 57 §:n mukaan niitä asunto-osakeyhtiöitä, jotka oli perustettu ennen 1.7.2007 (L459/2007). Asunto-osakeyhtiölain uudistuksen vuoksi siirtymäsäännöstä kuitenkin lyhennettiin ja tilintarkastajana ei siis nykyään voi olla maallikotilintarkastaja 30.6.2010 jälkeen alkaneella tilikaudella. (Kuhanen ym. 2010, 591.)

Kaikkien haastattelemiemme isännöitsijöiden mielestä on hyvä, että tilintarkastusvelvollisuus on jo 30 huoneiston asunto-osakeyhtiöissä. Kaikki olivat myös sitä mieltä, että kaikissa yhtiöissä pitäisi olla ammattitilintarkastaja huolimatta yhtiön koosta. Isännöitsijöiden mukaan yksi ammattitilintarkastaja riittää. Useamman tilintarkastajan valitseminen ei paranna tarkastuksen laatua. Jos kuitenkin on niin suuri taloyhtiö, että huoneistojen määrä on huomattavasti yli sadan huoneiston, voi toisen tilintarkastajan valita haluttaessa. Tällaiset taloyhtiöt ovat kuitenkin harvinaisia. (H1; H2; H3; H4.)

5.1.2 Tilintarkastajan valinta ja kelpoisuus

Tilintarkastajan valitsee yhtiökokous ja tavallisesti päätökseen riittää yksinkertainen enemmistöpäätös (Jauhiainen ym. 2010, 585). Tilintarkastajan kelpoisuudesta säädetään tilintarkastuslaissa. Tilintarkastuslain mukainen tilintarkastaja voi olla kauppakamarin tilintarkastusvaliokunnan hyväksymä HTM-tilintarkastaja tai Keskuskauppakamarin tilintarkastuslautakunnan hyväksymä KHT-tilintarkastaja tai vaihtoehtoisesti tilintarkastusyhteisö. HTM- tai KHT-yhteisö on kauppakamarin tai Keskuskauppakamarin hyväksymä osakeyhtiö tai avoin- tai kommandiittiyhtiö, joka harjoittaa tilintarkastustoimintaa. Mikäli asunto-osakeyhtiö valitsee vain yhden tilintarkastajan, eikä kyseessä ole tilintarkastusyhteisö, on yhtiön valittava asunto-osakeyhtiölain mukaan myös varatilintarkastaja, johon sovelletaan samoja säännöksiä kuin tilintarkastajaan-kin. Tilintarkastajan nimikettä, tilastoja ja tilintarkastustutkintoa käsitellään kappaleessa 2.2.2.

5.1.3 Tilintarkastuksen sisältö

Tilintarkastuksen tavoitteena on varmistaa, että yhtiössä noudatetaan asunto-osakeyhtiölakia, asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestystä ja osakkaiden yhtiökokouksessa tekemiä päätöksiä. Lisäksi hallinnon tarkastuksella varmistetaan, ettei muun muassa osakkaiden yhtenäisyysperiaatetta loukata eikä yhtiön johto toimi omien etujen perusteella. (Jauhiainen ym. 2010, 581.)

Tilintarkastuslaki määrää tilintarkastuksen kohteesta ja tilintarkastuksesta annettavista raporteista, joita ovat muun muassa tilintarkastuskertomus ja tilintarkastuspöytäkirja. Asunto-osakeyhtiölaissa ei määrätä tilintarkastuksen kohteesta ja sisällöstä käytännössä ollenkaan. Tilintarkastaja tarkastaa lakisääteisessä vuositilintarkastuksessa yhtiön kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon. Näiden kohteiden tarkastusta varten tilintarkastaja hankkii tietoa tarkastettavasta yhtiöstä ja suunnittelee tarkastustyönsä. Tarkastaessaan tilinpäätöstä tilintarkastajan on pystyttävä selvittämään, miten tilikauden tulos on syntynyt. Tilintarkastajan on myös selvitettävä, että tuloslaskelma ja tase perustuvat kirjanpitoon. Tilintarkastaja voi esimerkiksi kirjanpitoa tarkastuksessaan käyttää omaa harkintaa tarkastuksen laajuudesta ja sisällöstä, mutta tarkastajan täytyy ottaa huomioon myös tapauskohtaiset tekijät. Yhtiökokous voi myös antaa erityisiä ohjeita tilintarkastajalle ja lisäksi tilintarkastajan tulee noudat-

taa työssään kansainvälisiä tilintarkastusstandardeja ja hyvää tilintarkastustapaa. Hallinnosta tilintarkastaja tulee tarkastaa yhtiön lainsäädännön noudattaminen sekä sen yhtiöjärjestys. Lisäksi hallinnon tarkastuksessa havaitut yhtiön osapuolien väärinkäytöksistä täytyisi tilintarkastajan huomauttaa tilintarkastuskertomuksessa. (Horsmanheimo & Steiner 2008, 219, 228, 232, 237 – 238.)

Tilintarkastuskertomus laaditaan jokaiselta tilikaudelta. Tilintarkastuskertomus on yleensä samankaltainen jokaisella tilikaudella, jos tilintarkastajalla ei ole huomautettavaa. Tällöin tilintarkastuskertomus on vakiomuotoinen, mutta se voi myös olla ehdollinen tai kielteinen. Tilintarkastuskertomuksessa mainitaan antaako tilinpäätös ja toimintakertomus oikeat ja riittävät tiedot yhtiön tuloksesta ja taloudellisesta asemasta sekä ovatko toimintakertomus ja tilinpäätös ristiriidattomia. Tilintarkastuskertomuksessa tilintarkastaja myös ilmoittaa jos yhtiön johto tai isännöitsijä on syyllistynyt huomattavaan tekoon tai laiminlyöntiin. (Jauhiainen ym. 2010, 582.)

5.2 Toiminnantarkastus

Kuten jo aiemmin totesimme, tilintarkastajana ei nykyään voi olla maallikotilintarkastaja 30.6.2010 jälkeen alkaneella tilikaudella. Maallikotilintarkastuksesta käytetään asunto-osakeyhtiölaissa nimitystä toiminnantarkastus, minkä tarkoituksena on erottaa se tilintarkastuslaissa ja -standardeissa säädetystä ammattimaisesta tilintarkastuksesta (Jauhiainen ym. 2010, 577).

Käytännössä toiminnantarkastus eroaa varsinkin kirjanpidon ja tilinpäätöksen tarkastuksen osalta olennaisesti tilintarkastuksesta muun muassa sen vuoksi, että toiminnantarkastajalta ei edellytetä laskentatoimen ja tilintarkastuksen opintoja, kokemusta ja tilintarkastustutkintoa eikä toiminnantarkastukseen sovelleta tilintarkastusta koskevia yksityiskohtaisia kansainvälisiä standardeja (Jauhiainen ym. 2010, 600).

5.2.1 Valintavelvollisuus

Asunto-osakeyhtiölain oletettaman mukaan toiminnantarkastaja on valittava, jos tilintarkastajaa ei valita eli yhtiössä ei ole tilintarkastusvelvollisuutta. Yhtiöjärjestyksessä voidaan kuitenkin määrätä, että toiminnantarkastajaa ei valita, jolloin yhtiössä ei ole minkäänlaista tarkastajaa, jos tilintarkastajaa ei valita. Jos yhtiöjärjestyksessä on mää-

rätty, että yhtiössä ei ole toiminnantarkastajaa ja tilintarkastajaa ei valita, voivat osakkaat vaatia yhtiökokouksessa toiminnantarkastajan valitsemista. Toiminnantarkastajan valintaa tulee vaatia samanlainen vähemmistö osakkaista kuin tilintarkastajaa vaadittaessa (yksi kymmenesosa kaikista osakkeista tai yksi kolmasosa kokouksen osakkeista) ja vaatimusoikeutta ei siis ole, jos tilintarkastaja valitaan. Toiminnantarkastajan valintaa koskeva vaatimus voidaan esittää vain varsinaisessa yhtiökokouksessa tai toisessa kokouksessa, jossa toiminnantarkastajaa kokouskutsun mukaan käsitellään. Kun yhtiössä valitaan vain yksi toiminnantarkastaja, on valittava myös vähintään yksi sijainen toiminnantarkastajalle. Sijaiseen sovelletaan samoja lain säännöksiä kuin toiminnantarkastajaankin. (Jauhiainen ym. 2010, 592 – 595.)

Toiminnantarkastaja ei ole pelkästään vaihtoehto tilintarkastajalle ja toiminnantarkastaja voidaan valita myös tilintarkastajan lisäksi. Yhtiöjärjestyksessä voidaan myös määrätä useamman toiminnantarkastajan valinnasta. Mikäli yhtiössä on tilintarkastaja, voidaan yhtiökokouksessa päättää toiminnantarkastajan valinnasta yksinkertaisella enemmistöllä. Jos toiminnantarkastajaa valittaessa on useampi ehdokas, tulee valituksi se, joka on saanut eniten ääniä kokouksessa. (Kuhanen ym. 2010, 606 – 607.)

Yhden haastateltavan mielestä asunto-osakeyhtiö ja osakkeenomistajat hyötyvät toiminnantarkastaja valitsemisesta, jos toiminnantarkastajalla on riittävä ammattitaito tehtävien suorittamiseen (H3). Mikäli vaihtoehtona on, että minkäänlaista tarkastusta ei tehdä, hyötyy osakas tällöin toiminnantarkastuksesta. Hyöty toiminnantarkastajasta on kuitenkin vähäinen ammattitilintarkastajaan verrattuna, mutta toiminnantarkastaja voi nähdä ammattitilintarkastajaa selvemmin, miten jotkin käytännön asiat asunto-osakeyhtiössä oikeasti ovat. (H1; H4.) Yhden isännöitsijän mielestä toiminnantarkastajista ei ole mitään hyötyä yhtiölle tai osakkeenomistajille. Hänen mielestään tarvitaan vain ammattitilintarkastajia, koska kyseessä on isot omaisuusmäärät. (H2.) Vaikka osa isännöitsijöistä näki, että toiminnantarkastajasta voi olla hyötyä, niin kaikkien isännöitsijöiden mielestä pelkästään toiminnantarkastajaa ei pitäisi valita alle 30 huoneiston yhtiöön. Kaikki isännöitsijät myös näkivät, että ammattitilintarkastaja tulisi valita kaikissa yhtiöissä. (H1; H2; H3; H4.)

Tää toiminnantarkastus pitäis poistaa laista ja ottaa tilintarkastus kaikkiin pieniinkin asuntoyhtiöihin. Ammattilaisen toimittama tarkastus on aina ammattilaisen toimittama tarkastus. (H1.)

Osa isännöitsijöistä oli sitä mieltä, että ammattitilintarkastajan lisäksi asunto-osakeyhtiössä ei tarvitse valita toiminnantarkastajaa, koska ammattilaisen työhön pitäisi luottaa (H1; H2). Mikäli toiminnantarkastusta suorittava henkilö on pätevä, voidaan hänet tällöin valita ammattilaisen lisäksi, vaikka se ei ole välttämätöntä. Jos taloyhtiössä on ollut aiemminkin sekä maallikko että ammattilainen, niin tämä käytäntö tulee luultavasti jatkumaan. (H3; H4.)

5.2.2 Kelpoisuus ja riippumattomuus

Asunto-osakeyhtiölain 9.luvun 8 §:n mukaan: ”Toiminnantarkastajalla on oltava sellainen taloudellisten ja oikeudellisten asioiden tuntemus ja kokemus, kuin yhtiön toiminnan laatuun ja laajuuteen nähden on tarpeen tehtävän hoitamiseksi.” Oletuksena on, että toiminnantarkastajalta ei edellytetä yhtä laajaa tilintarkastuksen ja laskenta-toimen osaamista kuin hyväksytyltä tilintarkastajalta. Mikäli toiminnantarkastaja vastaa suuren asunto-osakeyhtiön tarkastamisesta tai hänellä on erityistä ammatillista osaamista tarkastustoiminnasta, voitaneen häneltä tällöin edellyttää laajempaa taloudellisten ja oikeudellisten asioiden tuntemusta ja osaamista. Lisäksi suuressa yhtiössä on syytä ottaa huomioon esimerkiksi työnantajamaksujen ja yhtiölainojen mak-suusuuksien tarkastuksen vaatima tuntemus valittaessa toiminnantarkastajaa. Pienessä yhtiössä, jossa ei ole minkäänlaisia huomattavia tapahtumia ja tulot muodostuvat vain vastikkeista ja käyttömaksuista, voi toiminnantarkastajana käytännössä toimia henkilö, joka kykenee hoitamaan oman taloutensa tavanomaisella tavalla. Perusedellytyksenä kuitenkin on, että henkilö hallitsee taloudelliset ja oikeudelliset asiat niin hyvin, että voi antaa toiminnantarkastuskertomuksen luotettavasti. (Jauhiainen ym. 2010, 597 – 598; Kuhanen ym. 2010, 610.)

Mikäli henkilöllä on tiettyjä sidoksia yhtiöön tai yhtiön johtoon, ei hän voi toimia toiminnantarkastajana, vaikka hän olisikin osaamisen puolesta pätevä tehtävään. Toiminnantarkastaja ei voi olla esimerkiksi hallituksen jäsen, isännöitsijä tai kirjanpidosta tai varojen hoidosta vastaava henkilö. Toiminnantarkastajana ei myöskään voi toimia edellä mainittujen henkilöiden lähisukulainen, palvelussuhteessa yhtiöön oleva henkilö tai henkilö, jolla on laina tai vakuus yhtiöltä tai yhtiön johtoon kuuluvalla. Nämä säännökset vastaavat tilintarkastuslaissa olevia tilintarkastajaa koskevia säännöksiä ja

niillä pyritään siihen, ettei henkilö voisi tarkastaa yhtiötä, johon hänen tai hänen läheisensä toiminta liittyy. (Jauhiainen ym. 2010, 596 – 597.)

Toiminnantarkastajaa koskee myös lain säännös riippumattomuudesta, jonka mukaan toiminnantarkastajan tulee olla tarkastuksen aikana riippumaton. ”Toiminnantarkastajan tulee olla vapaa lausumaan käsityksensä ulkopuolisista tekijöistä riippumatta” (HE 24/2009, 176). Toiminnantarkastajalla ei siis voi olla riippuvuussuhdetta yhtiöön tai muun kaltaista suhdetta, joka voisi vaikuttaa tarkastajan toimintaan tai annettavaan lausuntoon. Toiminnantarkastajan riippumattomuus voi vaarantua esimerkiksi, jos hän omistaa yksin tai lähipiirin kanssa enemmistön yhtiön osakkeista tai hänen työpaikallaan työskentelevä henkilö on laatinut yhtiön kirjanpidon tai tilinpäätöksen. (Kuhanen ym. 2010, 612.)

Haastattelemillamme isännöitsijöillä ei ollut täysin yhtenäisiä mielipiteitä toiminnantarkastajana toimivan henkilön pätevyydestä. Toiminnantarkastajalla täytyy olla riittävä talouden ja hallinnon tuntemus (H1).

No henkilöllähän täytyy olla riittävä tieto ja ymmärrys esimerkiksi kirjanpidosta. Eli pystyy, niin kun tarkastamaan sen kirjanpidon oikeellisuuden ja tilinpäätöksen oikeellisuuden. [- -] ja on sitten sellainen riittävä myöskin hallinnon ei pelkästään talousasioiden [- -] tuntemus koska toiminnantarkastajalla on kyllä vastuulla tarkastaa se yhtiön talous ja hallinto. (H3.)

5.2.3 Toiminnantarkastus

Toiminnantarkastuksessa tarkastetaan asunto-osakeyhtiön talous ja hallinto riittävällä tavalla yhtiön koko ja toiminnan luonne huomioon ottaen. Toiminnantarkastukseen kuuluu muun muassa hallinnon asianmukaisen järjestämisen arviointi, kirjanpidon- ja tilinpäätöksen asianmukaisuuden arviointi ja osakkeenomistajien yhdenvertaisuuden mukaisen kohtelun arviointi. Talouden tarkastamiseen sisältyy kirjanpidon ja tilinpäätöksen tarkastaminen. Osakkeenomistajan kannalta on tärkeää, että kirjanpidon ja tilinpäätöksen yhteys tulee tarkastetuksi, koska se on usein ainut keino todeta tilinpäätöksen perustuvan kirjanpitoon. Kirjanpidon ja tilinpäätöksen tarkastaminen voi sisältää esimerkiksi sen, että varmistetaan kirjanpidon erien kuuluminen yhtiölle. Lisäksi

toiminnantarkastaja voi varmistaa, että yhtiön tulot, menot, omaisuus ja velat ovat tilinpäätöksessä ja että jaksottamiset on tehty oikein tilinpäätökseen. Hallinnon tarkastaminen puolestaan voi sisältää selvityksiä siitä, että ovatko johdon palkkiot asianmukaisia, noudatetaanko yhtiössä yhdenvertaisuusperiaatetta ja onko kunnossapitotarpeen seuranta, vastikkeiden perintä, laskujen kiertäminen ja kirjanpito järjestetty hyväksyttävällä tavalla. Riippuu kuitenkin paljon yhtiön koosta, mitä tarkastus sisältää. Pienessä yhtiössä talouden tarkastaminen voi olla tosite- ja asiakirjatarkastusta ja hallinnon tarkastus pöytäkirjojen ja kirjeenvaihdon tarkastamista. Yhtiö voi myös itse säännellä toiminnantarkastuksen sisällöstä, mikä on poikkeus verrattuna ammattimaiseen tilintarkastukseen. (HE 24/2009, 176; Jauhiainen ym. 2010, 577, 600 – 602.)

5.2.4 Toiminnantarkastuskertomus

Toiminnantarkastuskertomus annetaan kultakin tilikaudelta toiminnantarkastajan toimesta. Asunto-osakeyhtiölain 9.luvun 10§:n mukaan: ”Toiminnantarkastuskertomuksessa on oltava lausunto siitä, sisältääkö: tilinpäätös olennaisilta osin yhtiön tuotot, kulut, varat, oman pääoman, velat ja yhtiön antamat vakuudet.” Lisäksi toiminnantarkastuskertomuksessa on mainittava sisältääkö toimintakertomus asunto-osakeyhtiölain lain edellyttämät asiat, kuten: tilikauden olennaisimmat tapahtumat, tiedot talousarvion toteutumisesta ja voiton käyttöä koskevan ehdotuksen. Mikäli toiminnantarkastaja on saanut tietoonsa, että yhtiön johtoon kuuluva henkilö on rikkonut asunto-osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestystä tai syylistynyt merkittävään laiminlyöntiin, joka voi johtaa vahingonkorvausvelvollisuuteen yhtiötä kohtaan, on hänen ilmoitettava siitä toiminnantarkastuskertomuksessa. Toiminnantarkastajan antama lausunto voi olla ehdollinen tai kielteinen tai jos hän ei voi antaa sitä ollenkaan, niin hänen on ilmoitettava siitä toiminnantarkastuskertomuksessa. Tilanteessa, jossa toiminnantarkastaja ei ole voinut suorittaa tarkastusta riittävässä laajuudessa, ei hän voi antaa lausuntoa ollenkaan. (Jauhiainen ym. 2010, 603 – 604; Kuhanen ym. 2010, 615 – 617.)

6 TULOKSET

Tässä kappaleessa käsittelemme tutkimuksemme keskeisimmät tulokset. Tulokset on koottu neljän isännöitsijän haastatteluista, joissa käsitelimme uuden asunto-osakeyhtiölain tuomia muutoksia sekä muita olennaisia lakiin ja asunto-osakeyhtiöön liittyviä asioita.

Yhtiöjärjestys, osakkeet ja vastikkeet

Lain muuttuessa voi olla tarve muuttaa yhtiöjärjestys lain mukaiseksi tai tehdä muita muutoksia. Koska asunto-osakeyhtiölaki muuttui 1.päivä heinäkuuta 2010, olisivat asunto-osakeyhtiöt voineet jo keväällä yhtiökokouksen yhteydessä valmistautua lakimuutokseen tekemällä muutoksia yhtiöjärjestykseen. Haastattelemiemme isännöimisessä yhtiöissä yhtiöjärjestyksiin ei ollut kuitenkaan tehty muutoksia ja lakihan menee aina yhtiöjärjestyksen edelle. Haastatteluissa arveltiin, että muutoksia tullaan tekemään.

Osakkeiden kohdalla uusi laki ei tuonut huomattavia muutoksia. Yksi lain muutos koskee kuitenkin lunastuslauseketta, jota uuden lain pitäisi selventää ja lunastusmenettelyn pitäisi myös olla helpompi uuden lain myötä. Tutkimuksesta selvisi, että lunastustapaukset ovat aika harvinaisia, mikä on myös voinut vaikuttaa haastateltavien eriäviin mielipiteisiin. Osa koki, että uusi laki selventää lunastuslauseketta ja osa koki, ettei se selvennä lunastuslausekkeen käyttöä.

Uusi laki lisää maksuvelvollisuutta edellisen osakkaan maksamattomista vastikkeista kolmesta kuukaudesta kuuteen kuukauteen ja yhtiön käyttömaksut voidaan käsitellä vastikkeen kaltaisina. Maksamattomia vastikkeita tai käyttömaksuja ei ole juurikaan ollut haastateltavien yhtiöissä, mutta yhtiöjärjestyksiin saatetaan tehdä muutoksia käyttömaksujen käsittelemisestä vastikkeen kaltaisina. Maksuvelvollisuuden lisääminen nähtiin hyvänä asiana, koska tämä parantaa yhtiön mahdollisuuksia turvata saataviaan, mutta sillä ei ole kuitenkaan vaikutusta uuden osakkeenomistajan kannalta.

Hallitus

Tutkimuksesta selvisi, että hallituksen tehtävät ja vastuut ovat lisääntyneet uuden asunto-osakeyhtiölain myötä. Tehtäviä ovat lisänneet erityisesti osakkeenomistajien remonteista tehtävien ilmoitusten käsittely sekä viiden vuoden kunnossapitotarveselvi-

tys. Tulevaisuudessa hallitustyöskentelyn tulisi ammattimaistua ja ajan käytön tulisi kohdistua enemmän isoihin asioihin.

Uusi asunto-osakeyhtiölaki edellyttää hallitusta esittelemään yhtiökokouksessa viiden vuoden kunnossapitotarveselvityksen. Tutkimuksemme isännöitsijät totesivat, että vanhan lain aikaan vastuulliset yhtiöt ja isännöitsijät ovat ylläpitäneet jonkunlaista kunnossapitosuunnitelmaa. Haastatteluissa tuotiin myös esille se, että siitä hyötyvät sekä yhtiö että osakkeenomistajat. Uuden lain myötä osakas saa tietää taloyhtiön korjaustarpeista entistä paremmin eivätkä niistä aiheutuvat kustannukset tule yllättäen. Selvityksen hinnaksi arvioitiin sadoista euroista viiteentuhanteen euroon riippuen siitä, kuinka vanhasta ja minkä suuruisesta taloyhtiöstä on kyse ja kuinka kattava selvitys on. Selvityksen pitäisi sisältää suurimmat ja olennaisimmat korjaus- ja kunnossapitoasiat ja sen tulisi olla ulkopuolisen ammattilaisen tekemä aina kun on kyse vanhasta taloyhtiöstä.

Isännöitsijä

Lain muutoksen myötä isännöitsijöiden tehtäviä ovat lisänneet käytännössä samat asiat kuin hallituksenkin tehtäviä eli viiden vuoden kunnossapitotarveselvitys ja osakkeiden remonttien ilmoitusten säilyttäminen. Isännöitsijöiden on myös täytynyt hankkia tai päivittää ohjelmistoja ilmoitusten säilyttämismääräyksen voimaantullessa. Lisäksi yhden haastateltavan yrityksessä oli tehty laaja korjaushistoriatietojen selvittäminen kaikissa yrityksen isännöimissä taloyhtiöissä, jotta saatiin selville mitä on tehty ja milloin on tehty. Myös valvonnan järjestäminen osakkeenomistajan remonteissa hallituksen puolesta lisää isännöitsijöiden tehtäviä. Ammatti-isännöitsijän käyttäminen nähtiin myös nykyaikana yhä oleellisemmaksi. Nykyään isännöitsijältä vaaditaan yhä enemmän osaamista eri asioissa.

Yhtiökokous

Yhtiökokousta pidettiin tärkeänä osakkeenomistajan kannalta, koska se on melkein ainut tapa vaikuttaa oman taloyhtiön asioihin. Kaikki suuret päätökset tehdään yhtiökokouksessa. Osakkeenomistajat käyvät kuitenkin yhtiökokouksissa liian vähän ja varsinkin isoissa taloyhtiöissä poisjäävien määrä on suuri. Lisäksi osakkeenomistajat hyötyvät kokouksessa käymisestä muun muassa saamalla yksityiskohtaista tietoa yhtiöstä ja heillä on myös kyselyoikeus kokouksessa päätettävistä asioista.

Kunnossapito

Haastateltavat kokivat, että ilmoitusvelvollisuuden laajentaminen kunnossapitotöihin on yksi uuden lain suurimmista muutoksista. Haastateltavien mukaan ilmoitusvelvollisuudesta on hyötyä sekä osakkaalle että yhtiölle. Osaketta myyessä on remonteista olemassa dokumentointi, mikä voi edistää asunnon myymistä. Lisäksi remonttien tason uskottiin parantuvan, kun siitä on dokumentit olemassa. Ilmoituksesta täytyisi selvittää ainakin työn tekijä, työselitys ja osakkaan mahdollisesti järjestämä valvonta. Ilmoitusta ei kuitenkaan lain mukaan tarvitse tehdä kaikista töistä. Osakkeenomistaja voi muun muassa tapetoida, maalata, porata reikiä seiniin, vaihtaa kaappien ovia ja tehdä muitakin kunnossapitotöitä ilmoittamatta, kun työssä ei kosketa yhtiön kunnossapitovastuulla olevaan rakenteeseen tai muuhun osaan. Kunnossapitotyöstä on ilmoitettava aina, kun työ voi vaikuttaa toisiin osakkeenomistajiin tai yhtiöön.

Yhtiön koettiin hyötyvän ilmoitusvelvollisuudesta muun muassa siten, että se voi tarvittaessa valvoa remonteja. Valvonnalla ehkäistään vahinkoja ja remonttien onnistuminen on todennäköisempää, mikä on myös osakkeenomistajien etu. Isännöitsijöiden mukaan valvojana voi toimia alalla työskentelevä ammattilainen, joka ymmärtää kulloinkin remonttiin liittyvistä asioista. Valvojana voisi esimerkiksi olla rakennus-, sähkö- tai LVI-alan ammattilainen. Ulkopuolinen valvoja hinnoittelee palvelunsa itse ja remontin valvontakustannukset riippuvat pitkälti remontin laajuudesta, käyntien määrästä ja valvojan käyttämästä ajasta.

Muutostyöt

Suomessa on edelleen suuri määrä hissittömiä kerrostaloja. Uusi asunto-osakeyhtiölaki mahdollistaa hissien jälkiasennuksen kustannustenjaon asuinkerroksen perusteella. Tutkimukseemme osallistuneet isännöitsijät pitivät uuden lain mukaista kustannusten jakotapaa oikeudenmukaisempana kuin vanhan lain aikaan, jolloin alimmassa kerroksessa asuva henkilö saattoi maksaa saman määrän kuin ylemmissäkin kerroksissa asuva. Haastatteluissa kuitenkin yksi isännöitsijä toi esille, että kustannustenjaon määrä ei saisi erota niin paljon asuinkerroksien välillä.

Tilintarkastus ja toiminnantarkastaja

Tutkimuksessamme selvisi, että tilintarkastusvelvollisuus nähtiin jo 30 huoneiston kokoisessa asunto-osakeyhtiössä hyvänä asiana. Isännöitsijät kokivat kuitenkin, että ammattitilintarkastaja täytyisi olla kaikissa asunto-osakeyhtiöissä koosta riippumatta.

Hyväksytty tilintarkastaja täytyy valita 30 huoneiston tai sitä suuremmissa yhtiöissä. Pelkästään toiminnantarkastajaa ei haastateltavien mielestä kuitenkaan tulisi valita alle 30 huoneiston yhtiöön. Jos yhtiössä on aiemmankin lain aikaan ollut maallikkotilintarkastaja ja hyväksytty tilintarkastaja, saattaa käytäntö niissä yhtiöissä jatkua ennallaan uuden lain myötä toiminnantarkastajan ja tilintarkastajan muodossa. Isännöitsijät totesivat, että toiminnantarkastajalla pitäisi olla riittävä talouden ja hallinnon asioiden tuntemus, jotta hän olisi pätevä toimimaan tarkastustehtävissä.

7 POHDINTA

Tavoitteet ja menetelmät

Työmme tavoitteena oli esitellä uusi asunto-osakeyhtiölaki osakkeenomistajan ja tilintarkastajan näkökulmasta. Lisäksi tavoitteenamme oli tuoda esille lain olennaisimmat muutokset. Työssä keskityimme niihin lain lukuihin, jotka olivat keskeisimpiä valitsemiemme näkökulmien kannalta. Teoriaosuuden tekemisessä hyödynsimme muun muassa voimaan tullutta lakia käsittelevää kirjallisuutta, uutta ja vanhaa lakia, hallituksen esitystä uudeksi asunto-osakeyhtiölaiksi ja Internet-lähteitä. Käytännössä melkein koko työ on tehty uuden lain voimaantulon jälkeen.

Tutkimuksen toteutimme kvalitatiivisena eli laadullisena tutkimuksena, jossa haastattelimme neljää Kuopiossa työskentelevää isännöitsijää eri isännöintiyrityksistä. Isännöintiyrityksistä osa toimii Suomessa useilla paikkakunnilla ja osa vain Kuopiossa ja Siilinjärvellä. Lähes kaikki haastattelukysymykset oli laadittu etukäteen ja myös isännöitsijöillä oli mahdollisuus tutustua niihin etukäteen. Lisäkysymyksiä pyrimme esittämään valmiiden kysymyksien tueksi. Haastattelut toteutettiin noin kolme kuukautta lain voimaantulon jälkeen.

Päätulokset

Tutkimuksesta selvisi, että asunto-osakeyhtiölain olennaisimpina muutoksina pidettiin ilmoitusvelvollisuuden laajentamista muutostöistä kunnossapitotöihin sekä viiden vuoden kunnossapitotarveselvitystä. Kunnossapitotarveselvityksestä hyötyvät sekä yhtiö että osakkeenomistajat. Yhtiö voi valvoa kunnossapitotyöilmoituksen tehneen osakkaan kunnossapitotyötä, jos se näkee sen tarpeelliseksi. Remontin laajuudesta riippuen voi osakkeenomistajalle aiheutua ilmoituksesta ja remontin valvonnasta lisäkustannuksia. Mahdolliset lisäkustannukset kannattaakin huomioida remonttia suunnitellessa ja toisaalta osakkeenomistajalle olisi hyvä antaa etukäteen jonkinlainen arvio valvontakustannuksista, jos työtä lähdetään valvomaan. Toisaalta osakkeenomistaja voi lain mukaan saada hyvityksen tekemästään kunnossapito- tai muutostyöstä, jos yhtiö tekee vastaavanlaisen työn myöhemmin. Hyvitys voi olla enintään sen verran, minkä yhtiö säästää osakkaan tekemän remontin vuoksi. Uusi laki ei siis pelkästään tuo lisäkustannuksia osakkaille, vaan osakas voi myös omatoimisuudellaan saada hyvityksiä. Näillä asioilla on mielestämme merkittävä vaikutus kiinteistöjen ja raken-

nuksien kuntoon sekä remonttien laatuun. Kun rakennukset vanhenevat, on yhä tärkeämpää pitää niistä huolta, jotta niissä säilyisi asumisolosuhteet mahdollisimman korkeana ja ajan vaatimalla tasolla. Uuden lain myötä osakkeenomistajan on helpompi suunnitella muun muassa omia talousasioita ja remontteja, kun taloyhtiön kunnossapitotarpeet ovat selvillä ainakin seuraavilta viideltä vuodelta. Muutokset parantavat mielestämme asunto-osakeyhtiömuotoista asumista.

Tutkimuksemme mukaan uusi laki lisää hallituksen ja isännöitsijöiden tehtäviä. Myös hallituksen vastuut ovat lisääntyneet jonkin verran. Haastatteluissa ilmeni, että jatkossa voi olla yhä vaikeampaa saada jäseniä hallituksiin. Toisaalta painotettiin myös sitä, että vastuuta on ollut aiemminkin ja nyt täytyy vain syventyä enemmän asioihin. Lisäksi hallitustyöskentelyn täytyisi ammattimaistua uuden lain myötä. Ammattisännöitsijöiden käyttäminen on myös nykyään yhä olennaisempaa. Vaikka haastattelullamme oli tässä asiassa subjektiivinen näkökulma, ei se vaikuta siihen tosiasiaan, että isännöitsijältä vaaditaan tänä päivänä yhä laajempaa ja monipuolisempaa osaamista. Isännöitsijöiden yrityksissä on jouduttu hankkimaan tai päivittämään ohjelmistoja lain muutoksen vuoksi, mutta asunto-osakeyhtiöissä ei muutoksia ole juurikaan täytynyt tehdä. Lisäksi yhtiöjärjestyksiä aiotaan muuttaa joissakin yhtiöissä.

Uuden lain mukainen hissin jälkiasennuksen kustannustenjako on tutkimuksestamme saatujen tulosten pohjalta oikeudenmukaisempi kuin vanhan lain mukainen tapa. Itse olemme myös samaa mieltä, että kustannustenjako on nykyään parempi, mutta täysin oikeudenmukaista kaikkia miellyttävää kustannustenjakoa on todennäköisesti hyvin vaikea keksiä. Jos asiaa haluaisi pohtia enemmän, voisi asiaa tarkastella osakkeen arvon nousuna suhteessa osakkaalle tuleviin kustannuksiin.

Uusi asunto-osakeyhtiölaki poistaa maallikkotilintarkastuksen voimaantulon jälkeen alkavilta tilikausilta. Tutkimuksestamme ilmeni, että 30 huoneiston tilintarkastusrajaa pidettiin hyvänä asiana. Lisäksi tilintarkastusta pidettiin välttämättömänä kaikissa asunto-osakeyhtiöissä huolimatta siitä, minkä kokoinen yhtiö oli. Useamman tilintarkastajan valinta ei kuitenkaan ole välttämätöntä kuin hyvin suurissa yhtiöissä. Toiminnantarkastajaan suhtautuminen oli puolestaan varauksellista. Toiminnantarkastusta pidettiin osittain tarpeettomana eikä yhtiön pitäisi valita pelkkää toiminnantarkastajaa alle 30 huoneiston yhtiöön. Yhtiöt saattavat kuitenkin valita toiminnantarkastajan jatkossakin tilintarkastajan lisäksi, jos käytäntö on ollut vastaava jo vanhan lain aikaan.

Meidän mielestä ammattitilintarkastaja täytyisi olla mahdollisimman monessa yhtiössä, koska se lisää tarkastuksen luotettavuutta. Ammattitilintarkastajalta vaaditaan monipuolista ammattitaitoa ja tilintarkastuksesta, tilintarkastustutkinnosta sekä muista tilintarkastukseen liittyvistä asioista säädetään hyvin tarkasti laissa ja asetuksissa. Ongelmana toiminnantarkastuksessa mielestämme on se, että kaikilla ei luultavasti ole lain ja tehtävien edellyttämiä talouden ja hallinnon asioiden osaamista, mihin myös viittasi isännöitsijöiden haastattelut sekä osa aihetta käsittelevästä kirjallisuudesta.

Asunto-osakeyhtiölaki pidentyi huomattavasti lain muutoksen myötä. Uudessa laissa on noin kolminkertainen määrä lukuja ja pykäläiä. Mielestämme tämä muutos on kuitenkin hyvä asia. Viittaukset muihin lakeihin ovat vähentyneet merkittävästi. Vanha laki sisälsi viittauksia muun muassa osakeyhtiölakiin, tilintarkastuslakiin ja vahingonkorvauslakiin. Nyt lakiin on sisällytetty tilintarkastusta ja vahingonkorvausta käsittelevät luvut ja käytännössä suurin osa asunto-osakeyhtiöitä koskevista asioista löytyy samasta laista. Laki on nyt myös jaettu huomattavasti selkeämpiin lukuihin ja ne ovat selkeämmässä järjestyksessä, mikä teki laista helpommin ymmärrettävän. Tavallisen osakkeenomistajan on varmasti nykyään helpompi lukea asunto-osakeyhtiölakia.

Työn arviointi

Mielestämme saavutimme työlle asetetut tavoitteet hyvin ja onnistuimme rajaamaan aiheen sopivasti näkökulmiin. Saimme sisällytettyä työhön osakkeenomistajaa ja tilintarkastajaa koskevat olennaisimmat lain luvut. Pelkästään lukemalla tämän työn läpi, pitäisi ennestään lakia tuntemattoman henkilön saada suhteellisen kattava kuva asunto-osakeyhtiölaista ja asunto-osakeyhtiön toiminnasta osakkeenomistajan näkökulmasta. Työmme keskittyykin pääasiassa osakkeenomistajaan, mutta myös keskeisimmät tilintarkastusta koskevat asiat tuodaan esille. Osa uutta asunto-osakeyhtiölakia koskevista opinnäytetöistä käsittelee hallituksen ja isännöitsijän omina näkökulmina. Koska hallitus ja isännöitsijä ovat niin olennainen osa asunto-osakeyhtiön toimintaa ja liittyvät olennaisesti osakkaaseen, olemme sisällyttäneet ne osakkeenomistajan näkökulmaan. Myös toinen tavoitteemme eli keskeisimpien lain muutosten esittely saavutettiin hyvin. Tärkeimmät muutokset tulivat varsin selvästi esille sekä teoriaosuutta että tutkimusta tehdessä.

Tutkimuksemme on mielestämme suhteellisen luotettava. Luotettavuutta heikentää se, että haastattelimme vain neljää isännöitsijää. Toisaalta luotettavuutta arvioidessa täy-

tyy ottaa huomioon se, että useissa kysymyksissä saimme jo hyvin samankaltaisia vastauksia. Näin ollen rajahyöty varmaankin laskisi, jos haastateltavien määrä olisi suurempi. Toisaalta haastateltavien määrää kasvattamalla olisi voinut saada lisää eri näkemyksiä ja mielipiteitä, mutta mielestämme tällöin haastateltavia olisi täytynyt olla muualtakin kuin Pohjois-Savosta. Lisäksi täytyy huomioda se, että huomattava osa vastauksista on mielipiteitä, näkemyksiä ja arvioita, jolloin mielestämme luotettavuuden arvioinnilla ei ole niin suurta merkitystä kuin tilastollisessa tutkimuksessa. Meidän mielestä tutkimukselle oli etu, että lähetimme isännöitsijöille kysymykset etukäteen, koska tällöin he saivat aikaa valmistautua haastatteluihin. Uskomme, että vastaukset olisivat jääneet pintapuolisiksi, mikäli isännöitsijät eivät olisi saaneet mahdollisuutta tutustua kysymyksiin etukäteen.

Koemme, että tästä työstä on hyötyä kenelle tahansa henkilölle, joka lukee työn läpi. Suurin hyöty tulee todennäköisesti sellaiselle uudelle osakkeenomistajalle, joka ei ennestään tunne asunto-osakeyhtiölakia ja asunto-osakeyhtiömuotoista asumista. Hyöty lienee lukijalle sitä vähäisempi, mitä paremmin hän tuntee edellä mainitut asiat. Meille työn tekemisestä on ollut merkittävästi hyötyä jo sen vuoksi, että lakia on täytynyt käytännössä opiskella. Uuteen ja vanhaan lakiin tutustuessa, asioita selvittäessä ja työtä kirjoittaessa on uudesta laista saanut hyvän ja kattavan kuvan. Lisäksi oma tietämys asunto-osakeyhtiömuotoisesta asumisesta on selkeytynyt huomattavasti. Työn hyödyistä tulevaisuudessa on vaikea arvioida, mutta on selvää, että siitä on hyötyä jo yleistiedon kannalta ja koko opinnäytetyöprosessi on opettanut monella eri tavalla.

Työn tekeminen ei ole kuitenkaan ollut täysin ongelmaton. Kaikkein olennaisimman ja tärkeimmän tiedon löytäminen ja tiivistäminen on ollut haastavaa. Kuten olemme jo maininneet, on laki hyvin pitkä ja kattava ja myös sitä käsittelevää aineistoa on hyvin suuri määrä. Tämä vuoksi työstä on täytynyt jättää paljon asioita pois, ettei työn rajaus olisi epäonnistunut ja ettei työ olisi kasvanut liian isoksi. Lisäksi ongelmallista oli se, että kirjallisuudessa saattoi joissakin asioissa olla eri tulkintoja teoksien välillä, mikä vaikeutti omaa tulkintaa asiasta. Pääasiassa työssä käyttämämme teokset olivat uusinta saatavilla olevaa kirjallisuutta uudesta asunto-osakeyhtiölaista. Teokset ovat myös hyvin kattavia ja perusteellisia, jolloin ei ollut tarpeellista käyttää teoriaosuudessa useita lähteitä. Koska lain muutoksesta ei ole kulunut hyvin pitkää aikaa ja laki tuli voimaan vain noin puoli vuotta sen hyväksymisen jälkeen, ei aiheesta edes ole kirjoi-

tushetkellä kovin montaa teosta. Työtä tehdessä löysimme kuitenkin aika paljon aiheeseen liittyviä artikkeleita, mutta olemme olleet hyvin kriittisiä niiden käyttämisessä.

Jatkokehitysideoita

Tämä opinnäytetyö on tehty käytännössä noin puolen vuoden sisällä uuden lain voimaantulosta eikä lain pitkäaikaisia vaikutuksia voi vielä nähdä. Yksi hyvä jatkotutkimuksen aihe olisikin selvittää tulevaisuudessa uudessa laissa ilmenneitä puutteita, ongelmia tai asioita, jotka ovat parantuneet vanhaan lakiin nähden, sekä miten uusi laki on vaikuttanut asunto-osakeyhtiöihin ja osakkeenomistajiin. Viiden vuoden kunnossapitotarveselvityksen vaatimus on yksi lain olennaisimmista lisäyksistä ja tutkimuksessa voisikin selvittää, että minkälaisia selvityksiä yhtiöt ovat tehneet ja poikkeavatko ne huolellisten yhtiöiden vanhan lain aikaan tekemistä selvityksistä ja miten paljon selvitykset ovat aiheuttaneet kuluja yhtiöille. Lisäksi voisi selvittää onko osakkeenomistajien kunnossapitotöiden lukumäärissä tapahtunut muutoksia ja miten paljon töistä aiheutuu lisäkustannuksia valvonnan ja kunnossapitotyöilmoituksen vuoksi. Tutkimus kannattaisi tehdä esimerkiksi kahden vuoden päästä, jolloin on paremmin nähtävillä uuden lain vaikutukset. Lisäksi tutkimuksen voisi tehdä laajemmalla tasolla esimerkiksi pääkaupunkiseudulla ja muissa Suomen suurissa kaupungeissa, joissa asunto-osakeyhtiöitä on paljon. Tutkimuksessa voisi myös selvittää vaikuttaako laki samankaltaisesti sekä pienissä että isoissa asunto-osakeyhtiöissä.

LÄHTEET

Avara Isännöinti 2010

Avara Isännöinti Oy. Verkkodokumentti. Luettu 13.12.2010.
www.avaraisannointi.fi

Eerola, I. 2010

Uusi asunto-osakeyhtiölaki.
Tradenomin opinnäytetyö. Jyväskylän ammattikorkeakoulu. Jyväskylä.
Verkkodokumentti. Luettu 10.12.2010.
<https://publications.theseus.fi/handle/10024/12619>

HE 23/2010

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 32 ja 34 §:n muuttamisesta. Verkkodokumentti. Luettu 26.10.2010.
Finlex > Hallituksen esitykset > 2010
<http://www.finlex.fi>

HE 24/2009

Yhteenvedo hallituksen esityksestä uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi. Verkkodokumentti. Luettu 18.11.2010. Oikeusministeriö.
Haku: Google > Yhteenvedo hallituksen esityksestä uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi > Oikeusministeriö Lainvalmisteluosasto
26.3.2009

Heimo, P-R. 2010

Asunto-osakeyhtiölaki – kuluttajanäkökulma.
Liiketalouden opinnäytetyö (ylempi ammattikorkeakoulu). Turun ammattikorkeakoulu. Turku. Verkkodokumentti. Luettu 10.12.2010.
<https://publications.theseus.fi/handle/10024/21207>

Hirsjärvi, S. & Hurme, H. 2001

Tutkimushaastattelu. Teemahaastattelun teoria ja käytäntö. Yliopistopaino. Helsinki.

Horsmanheimo, P. & Steiner, M-L. 2008

Tilintarkastus – Asiakkaan opas. WSOYpro. Helsinki.

HTM-tilintarkastajat ry 2010a

HTM-tilintarkastajat ry:n jäsenet. Verkkodokumentti. Luettu 30.11.2010.

http://www.htm.fi/tilintarkastajan_valinta

HTM-tilintarkastajat ry 2010b

Tilintarkastajahaku. Verkkodokumentti. Luettu 16.12.2010.

<http://www.htm.fi/tilintarkastajahaku>

Jauhiainen, J., Järvinen, T.A. & Nevala, T. 2010

Asunto-osakeyhtiölaki. Talentum. Helsinki.

Keskuskauppakamari 2010a

Tilastoja HTM.tutkinnoista. Verkkodokumentti. Luettu 30.11.2010.

Etusivu > Tutkinnot ja kokeet > HTM-tutkinto > Tilastoja tutkinnoista
www.keskuskauppakamari.fi

Keskuskauppakamari 2010b

Tilintarkastajarekisteri. Verkkodokumentti. Luettu 16.12.2010.

Etusivu > Palvelut > Asiantuntijapalvelut > Tilintarkastus > Hallinto ja rekisteriasiat > Tilintarkastajarekisteri
www.keskuskauppakamari.fi

Kiinteistöklubi 2006

Hissiavustusten kysyntä selvässä kasvussa. Verkkodokumentti. Luettu 26.10.2010.

Etusivu > Hissit > Hissin hankinta
<http://www.kiinteistoklubi.com/>

Kotitieto 2009

Uusi asunto-osakeyhtiölaki muuttaa hissien kustannusjakauman. Verkkodokumentti. Luettu 26.10.2010.

Kotitieto > Asuminen > Sivun alalaidasta ”Katso lisää” > Artikkelijulkaisu 16.12.2009

<http://www.kotitieto.fi>

Kuhanen, P., Kanerva, A., Furuholm, M. & Kinnunen, H. 2010

Asunto-osakeyhtiölaki - Kommentaari. Kiinteistöalan kustannus. Helsinki.

L459/2007

Tilintarkastuslaki – alkuperäinen säännös. 13.4.2007. Verkkodokumentti. Luettu 19.1.2011.

<http://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2007/20070459>

Litmanen, M. 2010

Uuden asunto-osakeyhtiölain vaikutukset isännöitsijän työhön.

Tradenomin opinnäytetyö. Mikkelin ammattikorkeakoulu. Mikkeli.

Verkkodokumentti. Luettu 10.12.2010.

<https://publications.theseus.fi/handle/10024/16064>

Oikeusministeriö 2010

Arviomuistio asunto-osakeyhtiölain muutostarpeesta. Verkkodokumentti. Luettu 2.11.2010.

<http://www.om.fi/1145624754585>

Paakala, P. 2010

Asunto-osakeyhtiölain uudistus, osakkeenomistajan, hallituksen ja isännöitsijän näkökulmasta. Insinööritö. Metropolia Ammattikorkeakoulu. Helsinki. Verkkodokumentti. Luettu 10.12.2010.

<https://publications.theseus.fi/handle/10024/14629>

Realia Isännöinti 2010

Realia Isännöinti Oy. Verkkodokumentti. Luettu 13.12.2010.
www.realiaisannointi.fi

Sillanpää, M.J. & Vahtera, V. 2010

Asunto-osakeyhtiölaki käytännössä. WSOYpro Oy. Helsinki.

Suomen Kiinteistöliitto 2010a

Ohjeistus osakkaille huoneistoremonttiensa ilmoittamisesta taloyhtiölle.
Verkkodokumentti. Luettu 19.10.2010.
<http://www.kiinteistoliitto.fi/26917.html>

Suomen Kiinteistöliitto 2010b

Opas vastuunjaosta osakkaan ja taloyhtiön välillä. Verkkodokumentti.
Luettu 23.9.2010.
<http://www.kiinteistoliitto.fi/25514.html>

Tilastokeskus 2009a

Rakentaminen ja asuminen. Vuosikirja 2009. Multiprint Oy. Helsinki.

Tilastokeskus 2009b

Asuntojen hinnat nousivat heinä-syyskuussa. Verkkodokumentti. Luettu 24.11.2010.
http://tilastokeskus.fi/til/ashi/2009/03/ashi_2009_03_2009-10-30_tie_001_fi.html

Tilastokeskus 2010a

Liitetaulukko 1. Rakennukset, asunnot ja henkilöt talotyypin ja kerrosluvun mukaan 31.12.2009. Verkkodokumentti. Luettu 24.11.2010.
<http://stat.fi/til/rakke/2009/index.html>

Tilastokeskus 2010b

Pienasuntokuntien määrä kasvoi edelleen 2009. Verkkodokumentti. Luettu 24.11.2010.
http://stat.fi/til/asas/2009/asas_2009_2010-05-26_tie_001_fi.html

Tilastokeskus 2010c

Vanhojen asuntojen hintojen nousu hidastui heinä–syyskuussa. Verkko-dokumentti. Luettu 24.11.2010.

http://tilastokeskus.fi/til/ashi/2010/03/ashi_2010_03_2010-10-29_tie_001_fi.html

Tilastokeskus 2010d

Asunto-osakeyhtiöiden hoitokulut nousivat vuonna 2009. Verkkodokumentti. Luettu 25.11.2010.

http://tilastokeskus.fi/til/asyta/2009/asyta_2009_2010-09-24_tie_001_fi.html

Haastattelut

Hirsjärvi, P. 2010

Isännöitsijä. Avara Isännöinti Oy. Kuopio.

Haastattelu 14.10.2010

Lammentausta, R. 2010

Isännöitsijä. Kuopion Talokeskus Oy. Kuopio.

Haastattelu 12.10.2010

Rantala, P. 2010

Isännöitsijä. Aktiiva Oy Isännöintipalvelu. Kuopio.

Haastattelu 12.10.2010

Rousu, P. 2010

Isännöitsijä. Realia Isännöinti Oy. Kuopio.

Haastattelu 14.10.2010

LIITE 1 Haastattelulomake

Perttu Rekola ja Jari Vainio
Savonia-ammattikorkeakoulu, Liiketalous Kuopio

Uusi asunto-osakeyhtiölaki -opinnäytetyö. Kysymyslista isännöitsijöiden haastattelun.

1. Yhtiöjärjestys ja osakkeet

- 1- Onko yhtiöjärjestyksiä muutettu paljon uuden lain voimaantulon myötä? Jos kyllä, niin mitä on muutettu?
- 2- Selventääkö tai vaikeuttaako uusi laki mielestänne lunastuslausekkeen käyttöä? Miksi/miten?
- 3- Onko lunastuslausekkeiden käyttö aiheuttanut ongelmia vanhan lain aikaan? Millaisia ongelmia?

2. Isännöitsijä

- 4- Onko mielestänne uuden lain myötä yhä olennaisempaa käyttää ammattisännöitsijää? Miksi?
- 5- Ovatko isännöitsijän tehtävät lisääntyneet uuden lain myötä? Jos kyllä, niin kuvailisitteko lyhyesti miten?
- 6- Mitä toimenpiteitä kunnossapito- ja muutostyöilmoitusten säilyttäminen tulee aiheuttamaan?

3. Hallitus

- 7- Koetteko hallituksien työtehtävien kasvaneen, vähentyneen vai pysyneen ennallaan?
 - Jos tehtävät ovat lisääntyneet, niin mihin asioihin liittyen näin on tapahtunut?
- 8- Ovatko hallituksen jäsenien ja yhtiökokouksen puheenjohtajan vastuut lisääntyneet? Miten ja miksi?
- 9- Uskotteko että hallitustyöskentely vähenee, pysyy ennallaan vai lisääntyy? Miksi?
- 10- Kunnossapitotarveselvitys, 5 vuoden:
 - Hyötyykö osakas mielestänne kunnossapitotarveselvityksestä? Jos hyötyy niin millä tavalla?
 - Mitä olisi mielestänne hyvä sisällyttää selvitykseen?

- Paljonko 5 vuoden kunnossapitotarveselvitys voi maksaa? Kuka on pätevä laatimaan kyseisen selvityksen?

4. Yhtiökokous

11- Hyötyykö osakas mielestänne yhtiökokouksessa käymisestä?

- Mitä hyötyä siitä mahdollisesti on?

12- Kuinka paljon uskotte uuden lain helpottavan hissiasioiden käsittelyä?

13- Koetteko tasapuoliseksi laissa olevan hissien jälkiasennuksen kustannustenjaon, jonka mukaan kustannukset jaettaisiin osakkaiden kesken heidän asuinkerroksien perusteella?

5. Yhtiövastike

14- Mitä mieltä olette uuden osakkeenomistajan maksuvelvollisuuden lisäämisestä edellisen osakkaan vastikkeista?

- Kuinka yleistä on, että osakkaalla on maksamattomia vastikkeita osaketta myytäessä?

15- Onko yhtiöjärjestyksiin tehty muutoksia asunto-osakeyhtiön muiden maksujen käsittelemisestä vastikkeen kaltaisina?

16- Onko vanhan lain aikana ollut ongelmia muiden maksujen saamisessa, kun niitä ei voinut käsitellä vastikkeen kaltaisina?

17- Uusi laki mahdollistaa yhtiön kunnossapitotyön tai uudistuksen yhteydessä osakkaan vastikkeen alentamisen osakkaan aiemmin tekemän remontin vuoksi. Minkälaisia hyvityksiä osakas voi tällöin saada?

6. Kunnossapito- ja muutostyöt

18- Vaatimukset kunnossapito- ja muutostöille ovat lisääntyneet (ilmoitus kunnossapitotöistä, yhtiön ja muiden osakkaiden asettamat ehdot sekä valvonta).

- Ovatko kunnossapito- tai muutostyöt vähentyneet?

- Jos ei, niin uskotteko töiden vähentyvän?

19- Oliko vanhassa laissa kunnossapito- ja muutostöihin liittyen puutteita, joihin on puututtu uudessa laissa?

- Jos kyllä, niin mikä on muuttunut?

20- Onko mielestänne osakkaan ja yhtiön välinen kunnossapitovastuun jakautuminen nykyään hyvä?

21- Uudessa laissa säädellään laajemmin kunnossapitotyön teettämisestä toisen kustannuksella.

- Uskotteko, että tällä on käytännön vaikutusta töiden teettämiseen tai omien vastuiden hoitamiseen?

22- Koetteko että vessanpönttöjen ja hanojen kuuluminen yhtiön vastuulle on hyvä asia?

- Uskotteko osakkaiden ilmoittavan useammin vioista, kuin jos vastuu olisi osakkaalla?

23- Onko mielestänne hyötyä siitä, että yhtiö voi valvoa osakkaan kunnossapitotöitä?

- Kenelle siitä on hyötyä?

24- Paljonko valvoja voisi maksaa, suhteessa työn muihin kustannuksiin tai yleensäkin?

25- Kuka voi teidän mielestä toimia valvojana?

7. Kunnossapito- ja muutostyöilmoitukset

26- Näettekö ilmoitusvelvollisuuden laajentamisen muutostöistä kunnossapitotöihin perusteltuna?

- Jos kyllä, niin mitä hyötyä ilmoitusvelvollisuudesta on ja kenelle siitä on hyötyä?

27- Mitä kunnossapitotöitä osakas voi tehdä ilmoittamatta siitä yhtiölle?

28- Mitä teidän mielestä tulisi aina selvittää kunnossapitotyön ilmoituksesta?

8. Tilin- ja toiminnantarkastus

29- Minkälainen henkilö voi teidän näkemyksenne mukaan toimia toiminnantarkastajana?

30- Hyötyykö yhtiö ja osakkaat toiminnantarkastajan valinnasta?

31- Onko aiheellista, että 30 huoneiston asunto-osakeyhtiöissä täytyy olla hyväksytty tilintarkastaja?

32- Kannattaako tasan tai yli 30 huoneiston yhtiöissä valita hyväksytyn tilintarkastajan lisäksi toiminnantarkastaja?

- Kuinka isossa yhtiössä on syytä valita useampi tilintarkastaja?

33- Miten tarpeellista teidän mielestänne on valita hyväksytty tilintarkastaja alle 30 huoneiston yhtiössä?

- Riittääkö pelkän toiminnantarkastajan valitseminen?

9. Kiteytys

34- Mitkä ovat uuden lain keskeisimmät muutokset osakkaan kannalta ja yleensäkin?

35- Vaikuttaako uusi laki rakennuksien ja asuntojen elinkaareen ja asunnon arvoon? Jos kyllä, niin miten se käytännössä vaikuttaa?

LIITE 2 Asunto-osakeyhtiölain sisältö

Asunto-osakeyhtiölaki

1. OSA YLEISET PERIAATTEET, OSAKKEET JA YHTIÖVASTIKE

1 luku: Lain soveltamisala ja asunto-
osakeyhtiön toiminnan keskeiset periaatteet

2 luku: Osakkeet

3 luku: Yhtiövastike

2. OSA KUNNOSSAPITO JA MUUTOSTYÖT

4 luku: Kunnossapito

5 luku: Muutostyöt

3. OSA HALLINTO, TILINPÄÄTÖS JA VARO- JEN JAKAMINEN

6 luku: Yhtiökokous

7 luku: Asunto-osakeyhtiön johto ja edusta-
minen

8 luku: Pääsy osakehuoneistoon ja osakehuo-
neiston ottaminen yhtiön hallintaan

9 luku: Tilintarkastus, toiminnantarkastus ja
erityinen tarkastus

10 luku: Oma pääoma, tilinpäätös, toiminta-
kertomus ja konserni

11 luku: Varojen jakaminen

4. OSA PERUSTAMINEN JA RAHOITUS

12 luku: Asunto-osakeyhtiön perustaminen

13 luku: Osakeanti

14 luku: Optio- ja muut erityiset oikeudet
osakkeisiin

15 luku: Osakepääoman korottaminen

16 luku: Pääomalaina

5. OSA OSAKEPÄÄOMAN ALENTAMINEN JA OMAT OSAKKEET

17 luku: Osakepääoman alentaminen

18 luku: Yhtiön omat osakkeet

6. OSA YHTIÖRAKENTEEN MUUTTAMINEN JA PURKAMINEN

19 luku: Sulautuminen

20 luku: Jakautuminen

21 luku: Asumisyhteisömuodon muuttaminen

22 luku: Yhtiön purkaminen

7. OSA SEURAAMUKSET JA OIKEUSSUOJA

23 luku: Päätöksen moite

24 luku: Vahingonkorvaus

25 luku: Vaikutusvallan väärinkäyttöön pe-
rustuva lunastusvelvollisuus

26 luku: Riitojen ratkaiseminen

27 luku: Rangaistussäännökset

8 OSA ERINÄISET SÄÄNNÖKSET

28 luku: Lain soveltaminen kiinteistöosakeyh-
tiöön ja muuhun osakeyhtiöön

29 luku: Voimaantulo

LIITE 3 Isännöitsijäntodistuksen sisältövaatimukset

Asunto-osakeyhtiölain lain 7.luvun 27 §:ssä säädetään:

Isännöitsijän on pyynnöstä annettava osakehuoneistoa koskeva isännöitsijäntodistus. Jollei yhtiöllä ole isännöitsijää tai tämä on esteellinen, velvollisuus antaa todistus on hallituksen puheenjohtajalla. Todistuksen voivat saada:

- 1) osakehuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja;
- 2) osakkeita panttauksen nojalla hallussaan pitävä; sekä
- 3) välitysliike, jolla on voimassa oleva osakkeiden välitystä koskeva myyntitoimeksianto tai osakehuoneiston vuokralle antamista koskeva toimeksianto.

Todistuksesta on käytävä ilmi:

- 1) yhtiön taloudellinen tila;
- 2) tiedot yhtiön rakennuksista ja niiden kuntoon liittyvistä yhtiön tiedossa olevista seikoista;
- 3) maa-alueen omistussuhteet;
- 4) onko yhtiöjärjestyksessä lunastuslauseke;
- 5) tiedot osakehuoneistosta ja sen kuntoon liittyvistä yhtiön tiedossa olevista seikoista;
- 6) osakeryhmän osakeluetteloon merkityn omistajan nimi;
- 7) osakeluetteloon merkitty osakkeisiin tai osakehuoneiston hallintaan kohdistuva käyttö- tai luovutusrajoitus;
- 8) päätös osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan ja hallinnan kesto aika;
- 9) osakkeenomistajan erääntyneet, maksamatta olevat yhtiövastikkeet;
- 10) selvitys lainavastuista, jos vastuu yhtiön lainoista kohdistuu eri tavoin eri osakkeenomistajiin;
- 11) yhtiötä vastaan vireille pantu 6 luvun 36 §:ssä tarkoitettu kanne ja yhtiöjärjestyksen kohta, jota kanne koskee;
- 12) 13 luvun 2 §:n 2 momentissa tarkoitettu voimassa oleva osakeantivaltuus ja 14 luvun 2 §:n 2 momentissa tarkoitettu voimassa oleva valtuutus optio-oikeuksien tai muiden osakkeisiin tarkoittavien oikeuksien antamisesta; sekä
- 13) muun lain nojalla todistukseen merkittävät tiedot.

Todistuksesta voidaan periä hallituksen hyväksymä kohtuullinen maksu.

Tarkempia säännöksiä isännöitsijäntodistuksen sisällöstä ja siihen liitettävistä asiakirjoista voidaan antaa valtioneuvoston asetuksella.

LIITE 4 Varsinaisen yhtiökokouksen lain mukainen sisältö

Asunto-osakeyhtiölain 6.luvun 3 §:ssä säädetään:

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Yhtiöjärjestyksessä ei voida määrätä muusta määräajasta.

Kokouksessa on esitettävä:

- 1) tilinpäätös, toimintakertomus, tilintarkastuskertomus ja toiminnantarkastuskertomus;
- 2) hallituksen kirjallinen selvitys tarpeesta sellaiseen yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon yhtiökokousta seuraavan viiden vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin; sekä
- 3) hallituksen kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajankohdat.

Kokouksessa on päätettävä:

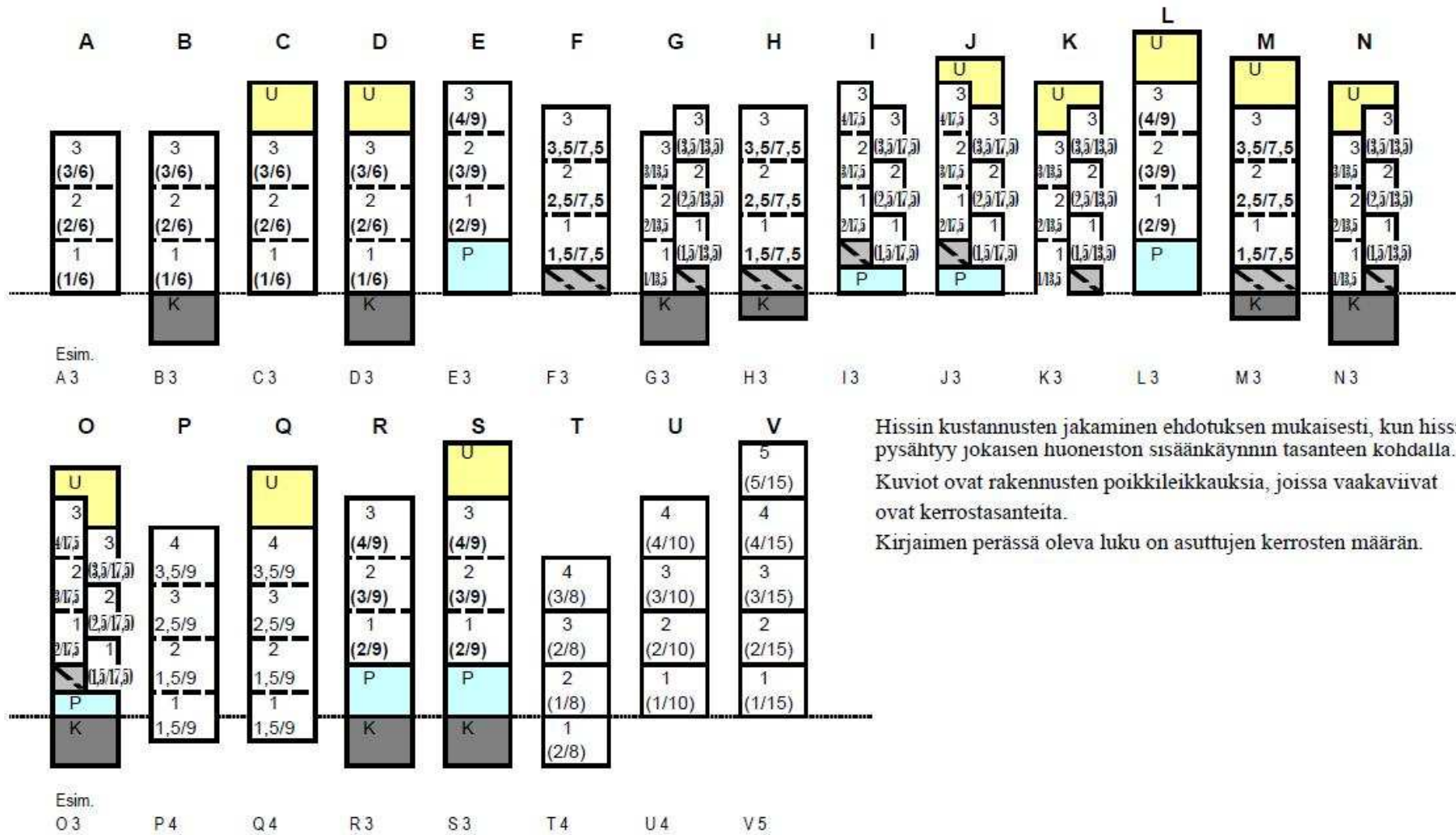
- 1) tilinpäätöksen vahvistamisesta;
- 2) taseen osoittaman voiton käyttämisestä;
- 3) vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle;
- 4) talousarviosta ja yhtiövastikkeen määrästä, jos tämä kuuluu yhtiökokoukselle;
- 5) hallituksen jäsenten, tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan valinnasta, jollei tässä laissa säädetä tai yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin näiden toimikaudesta tai valinnasta; sekä
- 6) muista yhtiöjärjestyksen mukaan varsinaisessa yhtiökokouksessa käsiteltävistä asioista.

Jos yhtiö on konsernin emoyhtiö, kokouksessa on esitettävä myös konsernitilinpäätös ja -toimintakertomus. Kokouksen on päätettävä myös konsernitilinpäätöksen vahvistamisesta.

Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että yhtiössä pidetään tilikauden aikana useampia varsinaisia yhtiökokouksia. Tällöin 3 momentin 4—6 kohdassa tarkoitettua asiaa voidaan päättää yhtiökokouksessa, joka pidetään yli kuuden kuukauden kuluttua edellisen tilikauden päättymisestä.

LIITE 5 Hissin jälkiasennuksen kustannusten jako

Hissin jälkiasennuksen kustannusten jako



Hissin kustannusten jakaminen ehdotuksen mukaisesti, kun hissi pysähtyy jokaisen huoneiston sisäänkäynnin tasanteen kohdalla. Kuviot ovat rakennusten poikkileikkauksia, joissa vaakaviivat ovat kerrostasanteita. Kirjaimen perässä oleva luku on asuttujen kerrosten määrän.